

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

22. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 25-i ülésére

Tárgy: BPC Süti Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/a. szám alatti utcai bejáratú, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szilvási Tímea referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/a.** szám alatti, 36629/0/A/1 hrsz.-ú, **110 m²** alapterületű, üres, **utcai** bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23 albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonban van 2 albetét, ebből 1 lakás és 1 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. július 11. napján került birtokbavételre. A helyiség csak villany közművel ellátott, falai vakoltak, festettek. Az ingatlan műszaki állapota közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

A vizóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **16.403,- Ft/hó.**

A BPC Süti Kft. (cégijegyzékszám: 01-09-272954, adószám: 25399840-2-42, székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 23/a., képviselő: Kovács András ügyvezető) 2017. szeptember 6. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.

A **Grifon Property Kft.** Toronyi Ferenc által 2017. szeptember 22. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. szeptember 25. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.300.000,- Ft** (148.182,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározás utcai pinceszinti tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 81.500,- Ft.**

JW

1

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **BPC Süti Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-272954, adószám: 25399840-2-42, székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 23/a., képviselő: Kovács András ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** tevékenység céljára, a számított bérleti díj, azaz **81.500,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III. területre esik, de a Rév8 Zrt. részéről nincs akadálya a bérbeadásnak.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

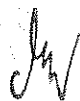
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként



megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározás utcai, pinceszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Bródy Sándor utca 23/a. szám** alatti, **36629/0/A/1** hrsz.-ú, **110 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **BPC Süti Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-272954, adószám: 25399840-2-42, székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 23/a., képviselő: Kovács András ügyvezető) részére, **raktározás tevékenység** céljára, **81.500,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj** + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 25.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 30.

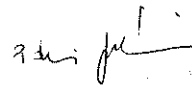

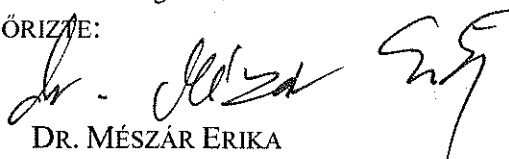

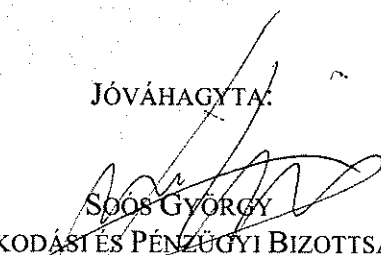


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. október 17.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: SZILVÁSI TÍMEA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANÁDA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SZÓOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

