

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 14-i ülésére

Tárgy: Cifra Produkció Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú pincei tároló helyiségre

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 VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad u. 23.** szám alatti 35669/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 59 m² alapterületű gépkocsi-tárolón belül elhelyezkedő **25 sorszámú tároló céljára hasznosított helyiség.** Az Ingatlan-nyilvántartásban a Vajdahunyad u. 23. szám alatti ingatlan tároló besorolással szerepel.

Az ingatlanban összesen 32 db pincei tároló van, melyből 23 db önkormányzati tulajdonú, ebből 10 db bérlő által használt.

Az épület (2008. évben épült), melynek pinceszintjén került kialakításra 32 db egyenként 4 m² alapterületű tároló helyiség, melyek műszaki állapota kiváló (5) besorolású. A pinceszinti tároló nem volt még bére adva.

A fenti helyiség bérbeadására a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozat 2., 3. és 6. pontjai alapján kerül sor.

A 35669/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott pincei tárolók után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 51.515,- Ft/hó, az egy tárolóra jutó közös költség fizetési kötelezettség: 2.240,- Ft/hó.

A **Cifra Produkció Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 724116; székhely: 1191 Budapest, Hunyadi u. 23. 6. em. 19.; adószám: 13216872-2-43; képviselője: Bujdosó Erika Ágnes ügyvezető) 2018. január 05. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti épületben lévő **25. számú** pince szinti 4 m² alapterületű tárolóra, **tárolás** céljából történő bérbevétele kapcsán.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. március 02. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 14. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a 25. sorszámú pincei tároló forgalmi értéke: **590.000,- Ft** (147.000,- Ft/m²). A bérleti díj a nyilvántartási érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra.

A helyiségben végezni kívánt raktározás utcai és udvari pinceszinti helyiségben (tárolás) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, az így számított **bérleti díj: 2.950,- Ft/hó+ÁFA.**

Nem javasoljuk az 50%-os csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mivel az kevesebb, mint az Önkormányzat által fizetett közös költség havi összege.

Javasoljuk a fenti címen lévő **25. számú** pinceszinti tároló bérbeadását a **Cifra Produkció Kft.** részére **raktározás (tárolás) céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **2.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

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 nem esik HVT területre.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése.

Javasoljuk továbbá, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérleti díj mértékére tekintettel tekintszen el az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásától, tekintettel arra, hogy a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot.

II. A betérjesztés indoka

A pincei tároló bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogsult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló pincei tároló bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá többletbevételt jelent. Amennyiben nem adja bérbe a tárolót az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A bérbeadás pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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 Kt. 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a raktározás utcai és udvari pinceszinti helyiségben tevékenység esetében a bérleti díj megállapításához 6 %-os szorzó kapcsolódik.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 8. a) pontja értelmében üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

A Rendelet 15. § (4) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha ingyenes vagy kedvezményes bérbeadásról van szó, vagy ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000,- Ft-ot.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a garázsgépkocsi-beálló bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2018. () számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35669/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatt található, pinceszinti tárolók közül a 25. sorszámú, 4 m² alapterületű tároló bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével a Cifra Produkció Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 724116; székhely: 1191 Budapest, Hunyadi u. 23. 6. em. 19.; adószám: 13216872-2-43; képviselője: Bujdosó Erika Ágnes ügyvezető) részére, raktározás (tárolás) céljára, 2.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 14.

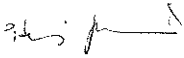



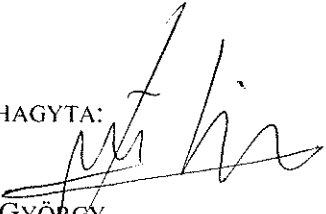
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő, továbbá a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 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, 2018. május 08.


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 ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE