

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.7. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 28-i ülésére

Tárgy: A SAWA' 94 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 5. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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

Készítette: Deák Nikolett 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, Tolnai Lajos u. 5.** szám alatti, 34802/0/B/6 hrsz.-ú, **70 m²** alapterületű, üres, udvari bejáratú, 1. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 albetét található, melyből 13 önkormányzati tulajdonú, 5 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség és 8 lakás (7 bérlők által lakott, 1 üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2012. október 16. napján került birtokbavételre. A bejáratú ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal védett, az ablakok osb lapokkal burkoltak, rossz állapotúak. A műhelyterület belső végén fémszerkezetű galéria lett kialakítva, de a műszaki megoldása miatt a területet az értékelés során nem vették figyelembe. A helyiség csak villany közművel rendelkezik, gépészeti berendezés és hőleadó nem található. A padozat beton, pvc-vel és hajópadlóval burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Az ingatlan összességében közepes állapotban van, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **13.944,- Ft/hó.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 398/2017. (V.15.) számú határozatával a fenti ingatlan értékesítéséről döntött. A helyiség egy alkalommal került kiírásra árverésre, azonban az ingatlan statikai állapotának felmérése céljából a kiírása visszavonásra került. Az árverés útján történő értékesítésre azért nem került sor, mert a statikai felmérés elhúzódott és időközben bérbevételi kérelem érkezett rá. Az Önkormányzat hosszútávú vagyongazdálkodási stratégiája az, hogy a tulajdonában álló ingatlanokból hosszabb ideig, folyamatos bevételhez jusson, így a helyiség bérbeadása előnyösebb az Önkormányzat számára, mint annak értékesítése.

JW
1

A **SAWA' 94 Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József körút 41. 5. üzl.; cégjegyzékszám: 01-09-360043; adószám: 10909481-2-42; ügyvezető: Pap Dénes) 2017. december 7. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás (zár szerkezet szerszámok) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelmező nettó 45.500,- Ft/hó bérleti díj ajánlatot tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező vállalja, hogy önköltségen felújítja a helyiséget.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **SAWA' 94 Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A cég főtevékenysége: egyéb szálláshely-szolgáltatás.

A **Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2017. szeptember 29. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. március 12. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.900.000,- Ft (98.571,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás (zár szerkezet szerszámok) tevékenység** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 34.500,- Ft**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **SAWA' 94 Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás (zár szerkezet szerszámok) tevékenység céljára** az általuk ajánlott **45.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 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 nem érint HVT területet.

II. A betervezés 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 és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik 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 2018. 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 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 (zár szerkezet szerszámok)** 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) visszavonja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 398/2017. (V.15.) számú határozatának 1. pontját a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. szám** alatti, 34802/0/B/6 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség árverés útján történő értékesítésére vonatkozóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 28.

- 2) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. szám** alatti, 34802/0/B/6 hrsz.-ú, **70 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, 1. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **SAWA' 94 Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József körút 41. 5. üzl.; cégjegyzékszám: 01-09-360043; adószám: 10909481-2-42; ügyvezető: Pap Dénes) részére, **raktározás (zárszerkezet szerszámok) tevékenység** céljára, **45.500,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 28.

3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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: 2018. június 29.

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 22.

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

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