

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.10. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 52 albetét található, ebből 7 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló albetét (öt bérlő által használt, egy üres), valamint egy bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A helyiség korábbi bérlője az Építlak Group Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01 09 278797; adószám: 25501728-2-42; ügyvezetője: Grasperek Tibor) volt, a 2016. szeptember 09. napján kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A volt bérlő a helyiséget szépségszalon céljára használta. Tekintettel arra, hogy az Építlak Group Kft.-vel szemben kényszer törlési eljárás lefolytatására került sor, melynek eredményeként a társaság a cégnyilvántartásból 2017. május 26. napi hatállyal törlésre került, a bérleti jogviszony – a bérlő megszűnésére figyelemmel – megszűnt.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.588,- Ft/hó.

A helyiség jelenlegi jogcím nélkül használója a **Bendzsi Barber Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-290486; adószám: 25811876-1-42; képviselője: Lakatos Benjamin), a társaság 2018. május 25. óta használja a helyiséget. A Bendzsi Barber Kft. szépségszalon tevékenységet folytat a helyiségben, **37.734,- Ft/hó + ÁFA** használati díjat + közüzemi díjakat fizeti, 2018. június 30. napjáig használati díj hátraléka nincs.

A társaság képviseletében Lakatos Benjamin ügyvezető 2018. május 16. napján kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez (a továbbiakban: JGK Zrt.), amelyben kérte a bérleti jogviszony folytatását, tekintettel arra, hogy több hónapja használja a helyiséget, amelyben festési munkálatokat is végzett. A Bendzsi Barber Kft. a helyiséget továbbra is szépségszalonként (fodrászat) kívánja használni, továbbá képviselője kérte a korábbi bérleti szerződés szerinti feltételekkel történő bérbeadást. Bérleti díj összeg: 37.734,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díj.

Figyelemmel arra, hogy az Építlak Group Kft.-vel kötött bérleti jogviszony 2017. májusában, a cég törlése eredményeként megszűnt, a kérelem új bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelemnek tekintendő.

A **Grifton Property Kft.** által 2018. június 01. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. június 27. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.200.000,- Ft** (430.303,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörmépítés, varroda) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 71.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Bendzsi Barber Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-290486; adószám: 25811876-1-42; képviselője: Lakatos Benjamin) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szépségszalon (fodrászat)** tevékenység céljára, a számított bérleti díj, azaz **71.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Nem javasoljuk a korábbi bérlő bérleti díján történő bérbeadást, mivel új

bérbeadásnak tekinthető a Bendzsi Barber Kft. kérelme, ezért a jelenlegi értékbecslés szerinti számított bérleti díjon történő bérbeadást javasoljuk.

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.

II. A betérjesztés 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 fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelent. Bérbeadás esetén a bérlő folyamatosan gondoskodik a helyiség karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana.

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) bekezdés 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) bekezdése 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, lakossági kisipari szolgáltatás 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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28.** szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú, **33 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Bendzsi Barber Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-290486; adószám: 25811876-1-42; képviselője: Lakatos Benjamin) részére az általa ajánlott 37.734,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 11.

2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 28.** szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú, **33 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Bendzi Barber Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-290486; adószám: 25811876-1-42; képviselője: Lakatos Benjamin) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szépségszalonn (fodrászat)** tevékenység céljára a számított, azaz **71.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 11.

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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. augusztus 31.

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. július 04.

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:	
	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE