

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.7
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 30-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 24. szám alatti önkormányzati tulajdonú üres nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozóan

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, Somogyi Béla 24. szám alatti, 36421/0/A/25 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlan-nyilvántartásban az Ingatlan **üzlethelyiség** besorolással szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 albetét található, amelyből 4 önkormányzati tulajdonú, ebből 2 üres és 2 bérlő által használt nem lakás céljára szolgáló helyiség, lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. július 20. napján került birtokbavételre, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az albetét egy helyiségből áll, melyben víz- és villanyóra található, a fűtést a ház központi gázkazánja biztosítja, meleg vizes, öntött vas radiátorral. A helyiségben WC nincs.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás ingatlanra vonatkozóan **13.494,- Ft/hó**.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1014/2017. (XI.27.) számú határozatában hozzájárult a nevezett helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadáshoz, amelyet a 219/2018. (III.19.) számú határozatában érvényes pályázat hiányában eredménytelennek nyilvánította.

A tárgyi helyiségre 2 db bérbevételi kérelem érkezett, az alábbiaktól:

1. Európa Conference Kft. (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2. 4/1; cégjegyzékszám: 01-09-989766; adószám: 24085537-2-42; ügyvezetője: Temesvári Erik) 2018. április 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség raktár (rendezvénytechnika tárolása) és műhely tevékenységre, bérleti díj ajánlata: bruttó 62.000,- Ft/hó (nettó: 48.819,- Ft/hó + ÁFA).
2. Lengyel Judit egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 50537970; adószám: 67641697-1-41; székhelycím: 1136 Budapest, Pannónia u. 43. 1. emelet 4. ajtó) 2018. május 14. napján

[Handwritten signature]
1

bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség kézműves termékek előállítására és forgalmazására, bérleti díj ajánlata: 65.000,- Ft/hó + ÁFA.

Az **Avant.Immo Kft.** által 2017. szeptember 12. napján készített, és Bártfai László független ingatlanforgalmi szakértő által 2018. május 25. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke összesen **11.120.000,- Ft** (427.692,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktár, műhely és üzlet tevékenységhez** tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **55.600,- Ft**.

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj 38.920,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Európa Conference Kft.** részére sem a csökkentett **38.920,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, sem az általa ajánlott 48.819,- Ft/hó + ÁFA összegben, tekintettel arra, hogy a számított bérleti díj magasabb.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Lengyel Judit egyéni vállalkozó** részére az általa ajánlott, sem pedig a csökkentett bérleti díjon, tekintettel, arra, hogy az OPTEN cégnyilvántartó szerint egyéni vállalkozása 2018. 06. 01. napja óta szünetel.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **Európa Conference Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktár (rendezvénytechnika tárolása) és műhely tevékenység céljára** a számított **55.600,- 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.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiségeket magába foglaló épület HVT III. területre esik. A RÉV8 Zrt. részéről a bérbeadásnak nincs akadálya.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó pályázat kiírásához bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatalára a tárgyi helyiségek vonatkozásában a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem kerül bérbeadásra a helyiség, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot, valamint a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiségek 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, raktár, műhely és iroda tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot az Ingatlan bérbeadásával kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntés meghozatalára.

Határozati javaslat

...../2018. (VII. 30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Lengyel Judit egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 50537970) részére kézműves termékek előállítása és forgalmazása tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 30.

2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Európa Conference Kft. (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2. 4/1; cégjegyzékszám: 01-09-989766; adószám: 24085537-2-42; ügyvezetője: Temesvári Erik) részére raktár (rendezvénytechnika**

tárolása) és műhely tevékenység céljára az általa ajánlott 48.819,- Ft/hó + ÁFA
összege.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 30.

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Európa Conference Kft. (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2. 4/1; cégjegyzékszám: 01-09-989766; adószám: 24085537-2-42; ügyvezetője: Temesvári Erik) részére raktár (rendezvénytechnika tárolása) és műhely tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével 55.600,- Ft/hó + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak**
összege.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 30.


- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) 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 Igazgató
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 24.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE