

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. augusztus 27-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József utca 42. szám alatti üzlethelyiség (Hrsz: 35006/0/A/25) bérbeadása

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, József utca 42. szám alatti, 35006/0/A/25 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 31 m² alapterületű üzlethelyiség.**

Az ingatlan leírása:

A társasházban összesen 27 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 4 db albetét, amelyből 1db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 1231/10000 a társasházban.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **7.285,- Ft/hó.**

Az üzlethelyiség 2014. november 17. napján került vissza az Önkormányzathoz, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

Az üzlethelyiség a társasház földszintjén helyezkedik el, utcai bejáratúval rendelkezik. A nem lakás célú helyiség funkcionális felosztása a következő: üzlettér, raktár, WC+mosdó.

Az ingatlanban minden közmű megtalálható, de a gázóra leszerelésre került. A padozat beton, járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 864/2017. (X.09.) számú határozatában **hozzájárult** a Budapest VIII. kerület, József utca 42. szám alatti, 35006/0/A/25 hrsz-ú, 31 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Fajsi Márton egyéni vállalkozó** részére **raktározás és iroda (ügyfélfogadás)** céljára, de **Fajsi Márton egyéni vállalkozó** nem kötött szerződést Társaságunkkal.

A **Mindspace Nonprofit Kft.** (cégjegyzékszám: 08-09-022907; adószám: 23750483-2-08; székhelye: 9026 Győr, Hédervári út 49.; ügyvezető: Kobrizsa Ádám) ügyvezetője 2018. április 27. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **audiovizuális galéria és műhely** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fent tart. **Bérleti díj ajánlata: 50.000,- Ft/hó + ÁFA.** A cég főtevékenysége: egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység.

Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.

A **Mindspace Nonprofit Kft.** 2018. február 26. napján kelt határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik a Vig utca 28. szám alatti (hrsz.: 34926/0/A/4) önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre információs pont és tájékoztató iroda tevékenységre. A kérelmezőnek 2018. július 31. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A forgalmi érték, bérleti díj megállapítása

A Grifon Property (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. május 25. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.850.000,- Ft** (fajlagosan: 350.000,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, galéria tevékenységhez tartozó 4 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 36.167,- Ft.**

Továbbá ugyanezen pont szerint a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, műhely tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 54.250,- Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 5. pont p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható. Figyelemmel erre **a kérelmező esetében a bérleti díj a műhely tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján havi nettó 54.250,- Ft.**

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **43.400,- Ft.**

A bérbeadással kapcsolatos véleményezés

- 1) Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Mindspace Nonprofit Kft. részére sem a csökkentett 43.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, mivel a kérelmező kedvezőbb ajánlatot tett, és nem javasoljuk a számított 54.250,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon történő bérbeadást sem, tekintettel arra, hogy a helyiség több éve üresen áll.
- 2) Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a Mindspace Nonprofit Kft. (cégjegyzékszám: 08-09-022907; adószám: 23750483-2-08; székhelye: 9026 Győr, Hédervári út 49.; ügyvezető: Kobrizsa Ádám) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével audiovizuális galéria és műhely tevékenység céljára az általa ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- 3.) 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 területet nem érint.

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 gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

92

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 bérlo kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlo 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 bérlo 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 bérlo 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 egyoldalu 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, galéria tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 4 %, a műhely tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

A Kt. határozat 5. pont p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

.....év. (VIII. 27.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József utca 42. szám** alatti, földszinti, **35006/0/A/25** hrsz.-ú épületben található, **31 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **MindSpace Nonprofit Kft.** (cégjegyzékszám: 08-09-022907; adószám: 23750483-2-08; székhelye: 9026 Győr, Hédervári út 49.; ügyvezető: Kobrizsa Ádám) részére, **audiovizuális galéria és műhely tevékenység céljára 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

63

Határidő: 2018. augusztus 27.

- 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, illetve a közjegyzői díj megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 30.

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

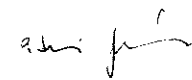
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

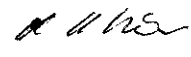
Budapest, 2018. augusztus 22.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. GÖRHÖNY ÁDÁM
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE