

2.2.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 10-i ülésére

Tárgy: Budapest, VIII. kerület Hungária krt. 20/A. és Hungária krt. 20/B. szám alatti helyiségek (hrsz.: 38867/4/A/2, 38867/5/A/10) bérbeadása

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

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: nyilatkozat

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 Hungária krt. 20/A.** szám alatti, 38867/4/A/2 hrsz-ú, **16 m²** és a **Hungária krt. 20/B.** szám alatti, 38867/5/A/10 hrsz-ú, **17 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, alagsoron elhelyezkedő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlet, illetve műhely megnevezéssel szerepel.

Az Ingatlanok leírása:

A Hungária krt. 20/A. épületben összesen 11 albetét került kialakításra, melyből 1 darab van önkormányzati tulajdonban, a Hungária krt. 20/B. épületben összesen 14 albetét található, ebből 2 db önkormányzati tulajdon van. Az épületek nem szerepelnek a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiségek egy egységet képeznek, mivel korábban összenyitásra kerültek, a közművek is közösek.

A helyiségek 2017. március 31. napján kerültek birtokbavételre, közepes műszaki állapotúak, (3) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A Hungária krt. 20/A. szám alatti, vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 1.680,- Ft/hó.

A Hungária krt. 20/B. szám alatti, vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 2.550,- Ft/hó.

Összesen: 4.230,-Ft/hó.

Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Hungária krt. 20/A.; Nyilvántartási szám: 52531671; Adószám: 68984346-1-42; Nyilvántartásba vétel: 2018. 05. 24.) 2018. május 25. napján iktatott kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiségek bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart, valamint 2018. július 09. napján iktatott

JW

kérelmében kiegészítést nyújtott be a fenti helyiségek székhelyként történő hozzájárulás engedélyezése kapcsán. A helyiségeket használt ruha- és lábbeli kiskereskedelmi tevékenységek céljára szeretné használni. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A forgalmi érték, bérleti díj megállapítása

A Grifon Property Kft. által 2018. június 20. napján készített és 2018. július 25. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a **Hungária krt. 20/A. szám** alatti helyiség **forgalmi értéke 2.600.000,- Ft** (fajlagosan:162.500,- Ft/m²), a **Hungária krt. 20/B. szám** alatti helyiség **forgalmi értéke 2.800.000,-Ft** (fajlagosan:164.706,-Ft/m²), mely **összesen: 5.400.000,-Ft**.

A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 27.000,- Ft**.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, üres nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 18.900,-Ft**.

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 nem esik HVT területre. A RÉV8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bérbeadással kapcsolatos véleményezés

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. véleménye:

- 1.) **Nem javasoljuk** a tárgyi helyiségek bérbeadását a csökkentett számított, azaz **18.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben**, mivel a helyiségek a kerület forgalmas részén találhatóak és közvetlen utcai bejárattal rendelkeznek.
- 2.) **Javasoljuk** a tárgyi helyiségek bérbeadását **Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Hungária krt. 20/A., Nyilvántartási szám: 52531671; Adószám: 68984346-1-42; Nyilvántartásba vétel: 2018. 05. 24.) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, kereskedelmi tevékenység, üzlet (használt ruha- és lábbeli kiskereskedelme) céljára, a számított **27.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.
- 3.) **Javasoljuk továbbá**, hogy a Bizottság engedélyezze Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Hungária krt. 20/A., Nyilvántartási szám: 52531671; Adószám: 68984346-1-42., Nyilvántartásba vétel: 2018. 05. 24.) részére a helyiségek székhelyként történő bejegyeztetését.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadáshoz, székhely bejegyzéshez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiségek bérbeadása esetén a bérlő fizetné a helyiségek üzemeltetési közös költségét, a bérbeadásból befolyó bérleti díj pedig plusz bevételt is jelentene az Önkormányzatnak. A helyiségek mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem kerülnek hasznosításra a helyiségek, akkor az Önkormányzatot kiadásként továbbra is terhelné a közös költség fizetési kötelezettsége és a helyiségek műszaki állapota tovább romlana.

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

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 13. § (4) bekezdés c) pontja szerint: A szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő 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 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 szerint a 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 kereskedelmi (üzlet) tevékenységhez tartozó bérleti díj 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.

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 7. § (4) bekezdése értelmében a cég székhelye, telephelye és fióktelepe olyan ingatlan lehet, amely a cég tulajdonát képezi, vagy amelynek használatára a cég jogosult.

A cég a használat jogszerűségét igazolni köteles.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségek bérbeadásával, székhely bejegyzéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 20/A.** szám alatti, 38867/4/A/2 hrsz.-ú, **16 m²** és a **Hungária krt. 20/B.** szám alatti, 38867/5/A/10 hrsz.-ú, **17 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, alagsoron elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához, **Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Hungária krt. 20/A., Nyilvántartási szám: 52531671; Adószám: 68984346-1-42; Nyilvántartásba vétel: 2018. 05. 24.) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével kereskedelmi tevékenység, üzlet (használt ruha- és lábbeli kiskereskedelme) céljára, **27.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

- 2.) **hozzájárul a Budapest, VIII. kerület Hungária krt. 20/A.** szám alatti, 38867/4/A/2 hrsz.-ú, **16 m²** és a **Hungária krt. 20/B.** szám alatti, 38867/5/A/10 hrsz.-ú, **17 m²** alapterületű, utcai bejáratú, alagsoron elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében **Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Hungária krt. 20/A., Nyilvántartási szám: 52531671; Adószám: 68984346-1-42; Nyilvántartásba vétel: 2018. 05. 24.) bérlő részére a székhely használathoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához a bérleti szerződés megszűnésének időtartamáig azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén **Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó** haladéktalanul intézkedni köteles a székhely cégnyilvántartásból való törléséről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

- 3.) **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, valamint a közjegyzői díj megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. október 31.

- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat mellékletét képező, székhely használatára jogosító nyilatkozatot a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó részére adja ki.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

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. szeptember 04.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ni*

JOGI KONTROLL: *✓*

ELLENŐRIZTE:



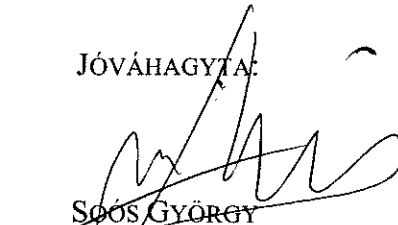
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:




DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



NYILATKOZAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, képviseli: dr. Sára Botond polgármester) (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízásából és meghatalmazásából eljárva a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/2018. (IX. 10.) számú határozata alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató)

hozzájárulását adja

ahhoz, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, **38867/4/A/2** és a **38867/5/A/10** hrsz. alatt nyilvántartott, összesen **33 m²** alapterületű, természetben a Budapest, VIII. kerület **Hungária krt. 20/A.** és a **Hungária krt. 20/B.** szám alatt található utcai bejáratú, alagsoron elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan **Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Hungária krt. 20/A., Nyilvántartási szám: 52531671; Adószám: 68984346-1-42; Nyilvántartásba vétel: 2018. 05. 24.) az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján, a bérleti jogviszony időtartama alatt, székhelyet létesítsen, azt hivatalos irataiban megjelölje, valamint az illetékes Törvényszéken és hatóságoknál azt bejelentse.

A **Balogh Gyuláné egyéni vállalkozó** az ingatlan felett tulajdonosi, illetve egyéb vagyoni jogokat nem gyakorolhat.

Budapest, 2018. szeptember

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási Igazgató
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

