

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest, VIII. kerület Német u. 4. szám alatti helyiség (hrs: 34910/0/A/2) 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.

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 Német u. 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú (galériás), földszinti, 18 m² alapterületű helyiség.**

Az ingatlan leírása:

A társasházban összesen 8 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 3 db albetét, amelyből 1 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **4.914,- Ft/hó.**

A helyiség 2013. november 05. napján került vissza az Önkormányzathoz, összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 169/2017. (III. 13.) számú határozatában **nem járult hozzá** a fenti helyiség bérbeadáshoz Nagy Gyula és a Satellite & Sales Kft. részére.

Somogyvári-Matróf Krisztina egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 52618251; adószám: 69045042 1 42; székhelye: 1071 Budapest, Dembinszky u. 10. 1. 27.; nyilvántartásba vétel napja: 2018. 06. 20.) 2018. július 16. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **irodai tevékenység, és internetes átvevő pont céljára** történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenn tart. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A forgalmi érték, bérleti díj megállapítása:

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. augusztus 07. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.500.000,- Ft** (fajlagosan: 416.667,- 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, kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) és iroda tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 37.500,- 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: **26.250,- Ft.**

M 1

A bérbeadással kapcsolatos véleményezés

- 1) **Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Somogyvári-Matróf Krisztina egyéni vállalkozó** részére a **csökkentett 26.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel a helyiség a kerületen belül frekvenciált helyen (Csarnok negyed) helyezkedik el, infrastrukturális ellátottsága kiváló, jól megközelíthető helyen van.
- 2) **Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Somogyvári-Matróf Krisztina egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével iroda és internetes átvevő pont céljára a számított **37.500,- 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 HVT területet nem érint.

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 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.

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. § (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, kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) és iroda tevékenységekhez 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 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. (IX. 10.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest, VIII. kerület Német u. 4. szám** alatti, földszinti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Somogyvári-Matróf Krisztina egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 52618251; adószám: 69045042 1 42; székhelye: 1071 Budapest, Dembinszky u. 10. 1. 27.; nyilvántartásba vétel napja: 2018. 06. 20.) részére, **iroda és internetes átvevő pont tevékenységek céljára a számított 37.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

- 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. október 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. szeptember 04.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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