

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20. szám alatti (36423/0/A/1 hrsz-ú) üzlethelyiség 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, Somogyi Béla utca 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A társasházban összesen 33 db albetét került kialakításra, amelyből összesen 2 db önkormányzati tulajdonú, az önkormányzati tulajdoni hányad összesen 263/10.000.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.305,- Ft/hó.


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 III. területet érint. A RÉV8 Zrt. tájékoztatása szerint nincs akadálya a bérbeadásnak.

Az üzlethelyiség 2015. február 16. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

Az ingatlan üzlettérre és vizesblokkra osztott. A vizesblokkban kialakított mosogató, mosdó és WC van. A padozat járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan közepes (3) állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Lengyel Judit egyéni vállalkozó 2017. május 13. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség élelmiszer kereskedelmi alapellátás (kézműves sütemények és élelmiszerek előállítás és forgalmazása) tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 741/2017. (IX. 04.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához Lengyel Judit egyéni vállalkozó részére, aki ezt követően a helyiség felújítása kapcsán bérbeszámítást kért. Lengyel Judit egyéni vállalkozó a vállalkozási tevékenységét szünetelteti, és a működését nem állította vissza, így a kérelme okafogyottá vált és bérleti szerződés megkötésére nem került sor.

A **Fiatalok a Magyar Vidékért Alapítvány** (székhely: 2696 Terény, Kossuth út 54.; adószám: 18627806-1-12; nyilvántartás szám: 12-01-0000721; képviseli: Kovács Béla Imre) 2018. január 14-én kérelemmel fordult Társaságunkhoz a tárgyi helyiség **bemutatóterem** (gyógynövények kultúrájának ismeretterjesztése és gyakorlati bemutatók) **tevékenység** céljából kedvezményes bérleti díjon történő bérbevétele kapcsán. Kérelmükben leírták, hogy az előző évek tapasztalatai

1


alapján az idei évben kezdték meg az „Egy csepp vidék a városban” nevű projektjüket, amelynek célja egy olyan fővárosi pont kialakítása, amelyben a magyar vidék, az ott élők, illetve tradícióink és nemzeti kultúrák bemutatása történik, környezet-pszichológiai elemek segítségével, ezért választották a tárgyi önkormányzati tulajdonú helyiséget. A kérelmező a kérelmét jelenleg is fenntartja.

Az **Emberi Erőforrás Bizottság a 36/2018. (V. 02.)** számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a Fialatok a Magyar Vidékért Alapítvánnyal a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. május 28. napján készített, Bártfai László független ingatlanforgalmi szakértő által 2018. június 29. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **13.000.000,- Ft** (fajlagosan: 565.217,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontja alapján, a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, új bérbeadás esetén, a civil szervezet részére adható **kedvezményes, 6 %-os szorzóval számolva 65.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk a tárgybani helyiség bérbeadását a Fialatok a Magyar Vidékért Alapítvány részére határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, bemutatóterem tevékenység céljára a civil szervezet számára adható kedvezményes 6 %-os szorzó alapján **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

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 gondoskodik a helyiség karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot 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 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 bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírni.

A Rendelet 38. § (2) bekezdése szerint: „A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiségnek a tevékenysége céljára történő alkalmassá tételéről. Az ehhez szükséges összes hatósági engedélyt és a társasház hozzájárulását a bérlő köteles beszerezni.”

A Kt. határozat 28. pontja új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b), vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

A Kt. határozat 29. pontja alapján a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

A Kt. határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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

Határozati javaslat

.....év. (IX. 24.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Somogyi Béla utca 20.** szám alatti, **36423/0/A/1 hrsz.-ú,** 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Fiatalkor a Magyar Vidékért Alapítvány** (székhely: 2696 Terény, Kossuth út 54.; adószám: 18627806-1-12; nyilvántartás szám: 12-01-0000721; képviseli: Kovács Béla Imre) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, bemutatóterem tevékenység céljára, **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 24.

2. a határozat 1.) pontjában megállapított bérleti díj feltétele, hogy
 - a) a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenéseiben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni.

- b) a bérlő köteles legalább havi rendszerességgel helyiség használatot igénylő eseményekről (fogadóóra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, tanácsadás) a Bérbeadót tájékoztatni, meghívót küldeni.
- c) bérlő köteles minden év március 15. napjáig benyújtani az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből kiderül, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.
- d) bérlő köteles minden év május 31. napjáig az előző éves tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját benyújtani.
- e) bérlő köteles a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 24.

- 3. a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Emberi Erőforrás Bizottság) jogosult. Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj az adott évre is érvényben marad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 24.

- 4. amennyiben a szervezet a 3.) pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 24.

- 5. amennyiben a bérlő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, illetve a szakmai terve, szakmai beszámolója alapján nem bizonyított, hogy tevékenységét legalább részben Józsefváros érdekében végzi, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az akkor érvényes szabályok szerint kiszámított bérleti díjnak megfelelő összeg + infláció értékre emelkedik. Amennyiben a bérlő szakmai terve vagy beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díja a nem lakás célú helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 26. pontjában meghatározott eggyel magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 24.

- 6. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.-5.) 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.


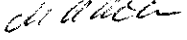
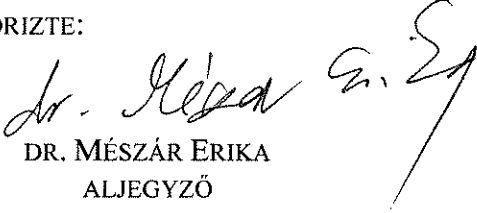

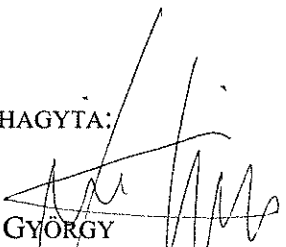
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. október 31.

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 18.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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

