

4.5.

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. október 01-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Pál u. 6. szám alatti helyiség (hrs: 36788/0/A/1) bérbeadására

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, Pál u. 6. szám alatti, 36788/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú pinceszinti, 82 m² alapterületű helyiség**. Az ingatlan-nyilvántartásban megnevezéseként üzlethelyiség szerepel.

A társasházban összesen 58 db albetét került kialakításra. Önkormányzati tulajdonban van 3 db, ebből 2 db helyiség, és 1 db lakás.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **13.130,- Ft/hó**.

A helyiség 2011. november 10. napján került vissza az Önkormányzathoz, összességében gyenge műszaki állapotban van, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

EURÓPA Estate Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 989768; adószám: 24085568 2 42; székhelye: 1088 Budapest, József krt. 2. 4. 1.; képviseli: Temesvári Erik és Gémesiné Kiss Anita önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezetők) 2018. július 02. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás (takarító szerek, bútorok, építőanyagok) céljára** történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenn tart. **Bérleti díj ajánlata: 35.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. július 04. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. szeptember 03. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.510.000,- Ft** (fajlagosan: 164.756,- 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, raktározás utcai pinceszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 67.550,- Ft**.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **33.775,- Ft**.

1) **Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását az **EURÓPA Estate Kft.** részére a **számított 67.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel a helyiségre birtokbavétele óta nem volt rá érdeklődés, a pincszinten helyezkedik el, és a műszaki állapota is gyenge.

1

- 2) **Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását az **EURÓPA Estate Kft.** részére a csökkentett **33.775,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, és ha minimálisan, de az magasabb összegű.
- 3) **Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását az **EURÓPA Estate Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás (takarító szerek, bútorok, építőanyagok) céljára az ajánlott **35.000,- 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 III. területet érint. A RÉV8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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 gondoskodik 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, utcai pincében történő raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

 2

Határozati javaslat

.....év. (X. 01.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Pál u. 6. szám alatti, földszinti, 36788/0/A/1 hrsz-ú, 82 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az EURÓPA Estate Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 989768; adószám: 24085568 2 42; székhelye: 1088 Budapest, József krt. 2. 4. 1.; képviseli: Temesvári Erik és Gémesiné Kiss Anita önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezetők) részére, raktározás (takarító szerek, bútorok, építőanyagok) céljára az általa ajánlott 35.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. október 01.

- 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 25.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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