

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. február 04-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 33/A. szám alatti (hrs.: 35485/0/A/3) üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, dr. Kecskeméti László Zsolt mb.
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné 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, Dankó u. 33/A. szám alatti, 35485/0/A/3 helyrajzi számú, 17 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A fenti helyiség 2009. május 21. napján került birtokbavételre. Az ingatlanban víz, villany, csatorna közmű adott, elektromos mérőórával rendelkezik. A bérlemény egy helyiségből áll, belmagassága 3,65 m. A falakon a vakolat hiányos a vizesedés miatt. A helyiség összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Utcái bejárata 2,10 m magas fa szerkezetű bejáratú ajtó, előtte vasrács szolgálja a biztonságot.

A helyiséget magába foglaló épületben 8 albetét található, ebből 5 db lakás, valamint 3 db nem lakás célú bérlemény. Az épület társasházzá alapítása megtörtént, de 100 %-os önkormányzati tulajdonban van.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiséggel kapcsolatban felmerült **üzemeltetési költség: 7.237,- Ft/hó.**

A **SILK BROTHER Kft.** (székhely: 1038 Budapest, Templom u. 30. 1. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 995636, adószám: 24207799-2-41, képviseli: Kis Ádám ügyvezető) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség bérbevételére, **könyvelő irodai** tevékenységre. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **SILK BROTHER Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

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. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által (Lakatos Ferenc) 2018. szeptember 25. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. október 01. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **5.760.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 338.572,- 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, **irodai** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 28.800,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 14.400,- Ft.**

Nem javasoljuk tárgyi helyiség bérbeadását a **SILK BROTHER Kft.** (székhely: 1038 Budapest, Templom u. 30. 1. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 995636, adószám: 24207799-2-41, képviseli: Kis Ádám ügyvezető) részére a csökkentett bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett, amelyre figyelemmel lehetőség nyílik a minél előnyösebb piaci áron történő vagyonhasznosítási összeg kumulálására.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 33/A. szám alatti, 35485/0/A/3 helyrajzi számú, 17 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadását a **SILK BROTHER Kft.** (székhely: 1038 Budapest, Templom u. 30. 1. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 995636, adószám: 24207799-2-41, képviseli: Kis Ádám ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **könyvelő irodai tevékenység céljára, a számított 28.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költségtérítési díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 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.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. 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 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján 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 bérbeadási 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 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (II. 04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 33/A. szám alatti, 35485/0/A/3 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **SILK BROTHER Kft.** (székhely: 1038 Budapest, Templom u. 30. 1. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 995636, adószám: 24207799-2-41, képviseli: Kis Ádám ügyvezető) részére **könyvelő irodai tevékenység céljára, a számított 28.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.****

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. február 04.

- 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 vállalja a leendő bérlő.

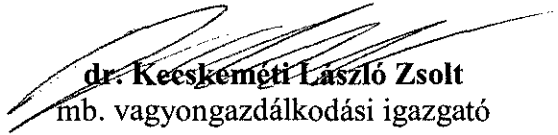
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. március 29.

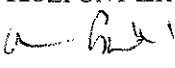
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2019. január 29.


dr. Keckeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

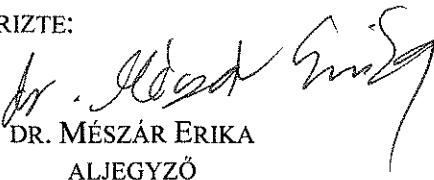
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

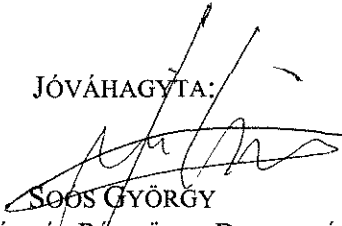
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

