

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.1.
.....! sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. február 18-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. szám alatti üres, 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, Népszínház u. 33. szám alatti (bejárat a Nagy Fuvaros utca felől), 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, galériás, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda - üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. augusztus 18. napján került birtokbavételre, összességében közepes (3) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2.520,- Ft/hó.**

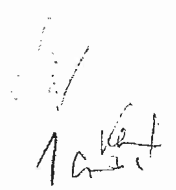
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 843/2018. (IX.10.) számú határozatában nem járult hozzá **Báder Istvánné egyéni vállalkozó** részére történő bérbeadáshoz.

D-SZENTPÁL Kft (székhely: 1113 Budapest, Kenese u. 3.; cégjegyzék szám: 01-09-330115; adószám: 25894170-2-43; ügyvezető: Balogh Csabáné szül: Rézműves Gizella, lakcím:) 2018. október 09-én iktatott kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére, amelyet jelenleg is fenntart. A helyiséget **iroda** (a cég tevékenységével kapcsolatos adminisztráció) céljára szeretné bérbé venni. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A **GRIFTON Property Kft.** által 2018. augusztus 09. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. január 24. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.620.000,- Ft** (fajlagosan: 592.174,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **irodai** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 68.100,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 34.050,- Ft/hó.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **D-SZENTPÁL Kft** (székhely: 1113 Budapest, Kenese u. 3.; cégjegyzék szám: 01-09-330115; adószám: 25894170-2-43; ügyvezető: Balogh Csabáné szül: Rézműves Gizella, lakcím:) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai** tevékenység céljára 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 fenti helyiség bérbeadását a **D-SZENTPÁL Kft** (székhely: 1113 Budapest, Kenese u. 3.; cégjegyzék szám: 01-09-330115; adószám: 25894170-2-43; ügyvezető: Balogh Csabáné szül: Rézműves Gizella, lakcím:) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai** tevékenység céljára a számított, azaz **68.100,- 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 II – HVT V területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása 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 közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadasként továbbra is közös 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 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) 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, **irodai** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján 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. (II. 18.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. szám alatti (bejárat Nagy Fuvaros utca felől), 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 23 m² alapterületű üres, utcai bejáratú galériás, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **D-SZENTPÁL Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1113 Budapest, Kenese u. 3.; cégjegyzék szám: 01-09-330115; adószám: 25894170-2-43; ügyvezető: Balogh Csabáné szül: Rézműves Gizella, lakcím:) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai** tevékenység céljára **68.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. február 18.

- 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.

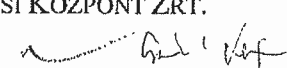
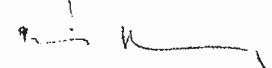
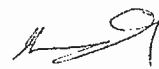


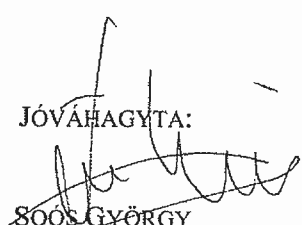
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. március 31.

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, 2019. február 12.


dr. Kecskeméti 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:	JÓVÁHAGYTA:
 DANÁDA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

