

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 4-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3. szám alatti helyiség (hrs: 36785/3/A/1) és a Budapest VIII. kerület, József krt. 65. szám alatti helyiség (hrs: 36785/4/A/37) együttes bérbeadására

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

Készítette: Raffay Réka operatív munkatárs

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, Csepreghy utca 3. szám alatti, 36785/3/A/1** helyrajzi számú 146 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: raktár) és a **Budapest VIII. kerület, József krt. 65. szám alatti, 36785/4/A/37** helyrajzi számú 79 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: raktár).

A **Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3. szám** alatti társasházban összesen 31 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 4 db albetét, amelyből 2 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 1.621/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3. szám** alatti, **36785/3/A/1** helyrajzi számú 146 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség az utca felől önállóan megközelíthető. A teljes belmagasság 3,3 m. A bejárati ajtó fémszerkezetű, az ablak fix fémráccsal védett, közepes állapotú. Az albetét több helyiségre tagolt, melyben 3 raktár, 1 iroda, 2 előtér, 1 WC és 1 zuhanyzó található. A helyiségrészek műszaki állapota közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas. Villanyóra nem található, a gázcsonk kiépített, gázóra nincs. A zuhanyzóban vízóra kiépített.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **23.354, - Ft/hó.**

A CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 12. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. november 22-én jóváhagyott értékbecslés szerint a Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3. szám alatti helyiség forgalmi értéke 16.020.000, - Ft (fajlagosan: 109.723, - Ft/m²).

A **Budapest VIII. kerület, József krt. 65. szám** alatti társasházban összesen 37 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 3 db albetét, amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 2.012/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **Budapest VIII. kerület, József krt. 65. szám** alatti, **36785/4/A/37** helyrajzi számú 79 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség egy légtérű pincehelyiség,

JW
1

vízvételi lehetőség nincs. A helyiség árammal felszerelt, de villanyóra nem található. A pinceablakok utcafronti tájolásúak, melyek ráccsal védettek.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **12.640, - Ft/hó.**

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 12. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. november 22-én jóváhagyott értékbecslés szerint a Budapest VIII. kerület, József krt. 65. szám alatti helyiség forgalmi értéke 8.920.000, - Ft (fajlagosan: 112.862, - Ft/m²).

A fenti helyiség évekkal ezelőtt összenyitásra került a Csepreghy utcai, pinceszinti albetéttel, ezt figyelembevéve a helyiségek együttes bérbeadása célszerű.

A fenti helyiségek 2008. április 24. napján kerültek vissza az Önkormányzat birtokába.

Az **Európa Conference Kft.** (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-989766; adószám: 24085537-2-42; képviseli: Temesvári Erik ügyvezető, képviselet módja önálló), 2018. október 19. napján kérelmet nyújtott be a megjelölt helyiségek együttes bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart, a helyiségek műszaki állapotát ismeri, erről írásban nyilatkozott. Bérleti díj ajánlatot nem tett. A helyiséget rendezvénytechnikai eszközök raktározásának céljára szeretné használni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pontja értelmében, raktározási tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított bérleti díj:

- a **Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3.** szám alatti, **36785/3/A/1** helyrajzi számú 146 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében **80.100, - Ft/hó + ÁFA,**
- a **Budapest VIII. kerület, József krt. 65.** szám alatti, **36785/4/A/37** helyrajzi számú 79 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében **44.600, - Ft/hó + ÁFA,**

együttesen **124.700, - Ft/hó + ÁFA.**

A Kt. határozat alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj 62.350, - Ft/hó + ÁFA.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a megjelölt helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Nem javasoljuk a helyiségek bérbeadását 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 helyiségek együttes bérbeadását az **Európa Conference Kft.** (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-989766; adószám: 24085537-2-42; képviselője: Temesvári Erik ügyvezető, képviselet módja, önálló) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével rendezvénytechnikai eszközök raktározása tevékenység céljára az alábbiak szerint: a **Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3.** szám alatti, 36785/3/A/1 helyrajzi számú 146 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget **80.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj,** a **Budapest VIII. kerület, József krt. 65.** szám alatti, 36785/4/A/37 helyrajzi számú 79 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget **44.600,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj,** azaz együttesen, **124.700, - Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. A bérleti szerződés megkötésének feltétele 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítése.

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, kiadásként 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, a raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Csepreghy utca 3. szám alatti, 36785/3/A/1 helyrajzi számú 146 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség és a Budapest VIII. kerület, József krt. 65. szám alatti, 36785/4/A/37 helyrajzi számú 79 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség együttes bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **Európa Conference Kft.** (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2., cégjegyzékszám: 01-09-989766, adószám: 24085537-2-42, képviselője: Temesvári Erik) részére **rendezvénytechnikai eszközök****

raktározása tevékenység céljára, a számított **124.700, - Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. március 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. április 30.

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 26.


Dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RAFFAY RÉKA OPERATÍV MUNKATÁRS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE