

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli 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, Koszorú utca 29. szám alatti, 35519/0/A/1 hrsz.-ú, 53 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db lakás. A nem lakás célú helyiség előterjesztésünk tárgya, bérlős. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1285/2013. (XI. 22.) számú határozata alapján **TÓTH GÉZÁNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96., nyilvántartási száma: 1846124, adószáma: 40807715-2-42) a 2013. december 12. napján kelt határozott idejű, 2018. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés szerint, amelyet a bérleti szerződés 4. pontja értelmében **raktározás tevékenység** céljára használ. A bérleti szerződés lejáratát előtte 2018. december 20. napján a bérlő a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérte további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 66.390,- Ft óvadékot fizetett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1285/2013. (XI. 22.) számú határozatában a bérleti díjat a helyiség műszaki állapota miatt a mindenkor közös költséggel megegyező összegben állapította meg a bérlő felújítási kötelezettségével, és a 3. pont alapján kizárta a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségét az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 29. §-ának rendelkezései alapján. A Bizottság úgy döntött, hogy újbóli bérbeadás esetén a bérleti díjról a Bizottság dönt.

A bérlő a helyiség felújítási kötelezettségének eleget tett, a helyiséget folyamatosan használja raktározás céljára, bár az a pincei elhelyezkedésből adódóan továbbra is vizesedik.

A bérlőnek a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben 2019. február 28.-ig fennálló tartozása nincs.

A bérleti szerződés időtartama alatt Tóth Gézané egyéni vállalkozó a bérfizetési kötelezettségének mindig eleget tett.

Jelenlegi bérleti díj: **17.425,- Ft/hó + ÁFA**

A vízárazási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **17.425,- Ft/hó.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.240.000,- Ft** (fajlagosan: 136.631,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai pincszinti helyiségben végzett **raktározás tevékenységhez** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 36.200,- Ft.**

41

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1285/2013. (XI. 22.) számú határozatának 3. pontjában foglaltakra figyelemmel **javasoljuk** a fenti helyiség újbóli bérbeadását 2023. december 31. napjáig **TÓTH GÉZÁNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96., nyilvántartási száma: 1846124, adószáma: 40807715-2-42) részére határozott időre 2023. december 31. napjáig **raktározás** tevékenység céljára a számított, azaz **36.200, - Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A beterjesztés 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

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 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.

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 **raktározás** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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.) a 1285/2013. (XI. 22.) számú határozatának 3.) pontjában foglaltakra figyelemmel **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti, 35519/0/A/1 hrsz.-ú, 53 m² alapterületű utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében TÓTH GÉZÁNÉ egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96., nyilvántartási száma: 1846124, adószáma: 40807715-2-42) bérlővel kötött **bérleti szerződés meghosszabbításához**.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. március 11.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti 35519/0/A/1 hrsz.-ú, **53 m²** alapterületű utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **újboldi bérbeadásához** **TÓTH GÉZÁNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Baross utca 96., nyilvántartási száma: 1846124, adószáma: 40807715-2-42) részére határozott időre, 2023. december 31. napjáig **raktározás** tevékenység céljára **36.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. március 11.

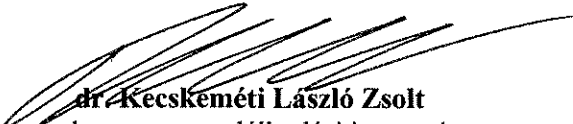
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését (feltöltését), 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

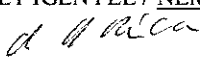
Budapest, 2019. március 5.


Dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

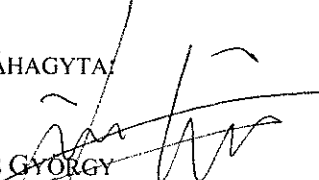
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

