

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság március 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Berzsényi u. 5. szám alatti üres, pinceszinti 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, Berzsényi u. 5. szám alatti, 34615/0/A/0 hrsz-ú, 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő 40 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

A 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületben összesen 19 db bérlemény található, amelyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, 1 db nem lakás célú bérleményre van érvényes bérleti szerződés. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2012. július 30. napján került birtokbavételre.

Az üzlethelyiség az épület pinceszintjén helyezkedik el, utcai bejáratral rendelkezik.

Az ingatlan teljes utcafrontján egy nagyobb helyiség és egy belső helyiség található. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek. A padozat beton, járólappal burkolt. Az ingatlan állapota összességében közepes (3) besorolású.

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

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 nem érint HVT területet.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 843/2018. (IX.10.) számú határozatában nem járult hozzá a tárgyi helyiség Báder Istvánné egyéni vállalkozó részére, raktározás céljára történő bérbeadáshoz.

Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó (székhely: 1080 Budapest, Kisfuváros u. 9/B; nyilvántartási száma: 51913292; adószáma: 68554578-1-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, amelyben varró műhelyt szeretne működtetni. A kérelmező már rendelkezik bérleménnyel kerületünkben, a Budapest VIII. kerület, Berzsényi u. 5. szám alatt a szomszédos 34615/0/A/0 hrsz-ú 63 m²-es utcai pincehelyiséget bérli, amelyet kisebbre szeretne cserélni, mivel a varrodai tevékenységét kisebb helyiségben kívánja végezni. Amennyiben a Tisztelt Bizottság a kérelmét jóváhagyja a 63 m²-es helyiséget kiüríti és birtokba adja a tulajdonos részére.

A bérlet jelenlegi bérleménye kapcsán 62.915,- Ft + ÁFA bérleti díj fizetési kötelezettség terheli, amelynek tekintetében fennálló díjtartozása nincs.

A **GRIFTON Property Kft.** által 2018. június 18. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. március 12. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.630.000,- Ft** (fajlagosan: 165.638,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **varroda** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 33.150,- Ft.**

Handwritten signature and initials.

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 millió 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 16.575,- Ft/hó.

Nem javasoljuk a fenti helyiség 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 helyiség bérbeadását **Lkhamsuren Otgonjargal** egyéni vállalkozó (székhely: 1080 Budapest, Kisfüvaros u. 9/B; nyilvántartási száma: 51913292; adószáma: 68554578-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **varrodai** tevékenység céljára a számított, azaz **33.150,- 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.

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 üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét. Amennyiben a bérlő a másik bérleményét leadja, úgy 29.765,- Ft/hó + ÁFA bevétel kiesés keletkezik, de a bérlő a jelenlegi bérlemény visszaadására nem kötelezett, mivel több bérleménye is lehet. 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

...../2019. (III. 25.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Berzsenyi u. 5. szám alatti, 34615/0/A/0 hrsz-ú, 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő 40 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó (székhely: 1080 Budapest, Kisfuvaros u. 9/B; nyilvántartási száma: 51913292; adószáma: 68554578-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével varrodai tevékenység céljára 33.150,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, 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. március 25.

- 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.

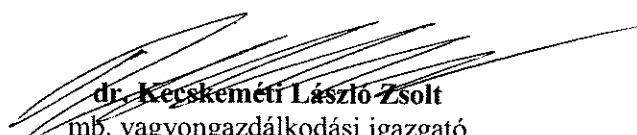
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

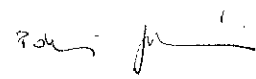
Budapest, 2019. március 19.


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

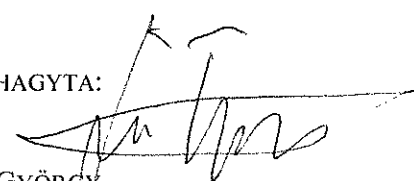
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

