

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. április 01-i ülésére

Tárgy: Javaslat a CREATRIO Kft. által használt a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony hosszabbítására

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, Tolnai Lajos utca 29. szám alatti, 34937/0/A/25 hrsz-ú, tulajdoni lapon 34 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. A nem lakás célú helyiségek bérlő által használtak. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiséget bérlője a **CREATRIO Kft.** (székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád utca 43.; cégjegyzékszám: 01-09-979206; képviseli: Kiss Ákos ügyvezető; cég adószáma: 23813607-1-43) bérelte a 2013. április 23. napján kelt határozott idejű, 2018. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés szerint, amelyet a bérleti szerződés 4. pontja értelmében **kereskedelmi és raktározási (online kerékpár bérbeadás) tevékenység** céljára használ. A bérleti szerződés lejáratá előtti 2018. december 03. napján a bérlő a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérte további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A bérlőnek a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben fennálló tartozása nincs.

A bérleti szerződés időtartama alatt a CREATRIO Kft. a bérfizetési kötelezettségének mindig eleget tett.

Jelenlegi bérleti díj: **18.216,- Ft/hó + ÁFA.**

A vizóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **17.776,- Ft/hó.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.840.000,- Ft** (fajlagosan: 348.179,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **kereskedelmi és raktározási** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 59.200,- Ft.**

Korábban a határozott idejű bérleti szerződések meghosszabbítása a 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 29. §-a értelmében saját hatáskörben történt. Ebben az esetben a bérlő a lejárató bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az eltelt időszakot felülvizsgálva, továbbá az önkormányzat érdekeit figyelembe véve megállapítható, hogy az egyes bérlők bérleti díjai jelentősen lemaradtak a jelenlegi rendeletben meghatározható bérleti díjak mértékétől. Ezért javasoljuk a 2018. december 31. napján lejárt szerződése esetében a bérleti díjak felülvizsgálatát a bérleti szerződések 5 évre történő meghosszabbításával egyetemben.


1

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 esik HVT területre. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérleti szerződés újabb 5 évre történő meghosszabbításának nincs akadálya.

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti szerződés meghosszabbításának engedélyezését a **CREATRIO Kft.** (székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád utca 43.; adószáma: 23813607-1-43; cégjegyzékszám: 01-09-979206; képviseli: Kiss Ákos ügyvezető) részére határozott időre 2023. december 31. napjáig **kereskedelmi és raktározási (online kerékpár bérbeadás)** tevékenység céljára a számított, azaz **59.200,- 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 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.

29. § Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárt bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

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. (IV.01.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul** a Budapest **VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29.** szám alatti 34937/0/A/25 hrsz-ú, tulajdoni lapon **34 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés hosszabbításához a **CREATRIO Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád u. 43.; cégjegyzék szám: 01-09-979206; adószám: 23813607-1-43; képviseli: Kiss Ákos ügyvezető; lakcím: 1067 Budapest, Hunyadi tér 8. I./2a.) részére határozott időre, 2023. december 31. napjáig **kereskedelmi és raktározási (online kerékpár bérbeadás)** tevékenység céljára **59.200,- 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. április 01.

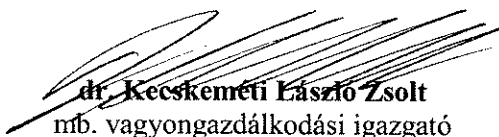
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.





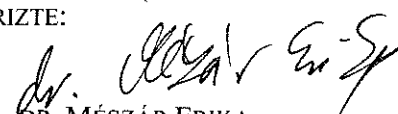
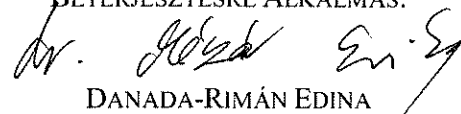

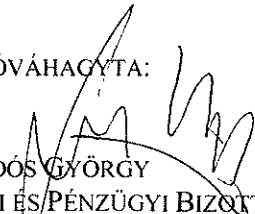
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. május 31.

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. március 26.


dr. **Kecskeméti László Zsolt**
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

