

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.4
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. április 29-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 29. szám alatti, 35519/0/A/1 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a bérleti díj felülvizsgálatára és a helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
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, pinceszinti 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. 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 Gézáne egyéni vállalkozó** volt (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 **raktározás tevékenység** céljára használt. A 2013. december 12. napján történt szerződéskötéskor 17.425,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj került meghatározásra, mely megegyezett az akkori közös költség összegével. Tisztelt Bizottság a 220/2019. (III.11.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség újbóli bérbeadásához **2023. december 31. napjáig, a számított 36.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megállapítása mellett.**

A határozatról történt értesítést követően 2019. április 10-én Tóth Gézáne egyéni vállalkozó kérelmet adott be a határozatban szereplő bérleti díj csökkentése érdekében. Elmondása szerint az általa a Budapest VIII. kerület, Baross u. 96. szám alatt bérelt élelmiszerüzlet raktáraként használja a helyiséget, ezért sokallja az újonnan megállapított 36.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat. Bérleti díj ajánlata **26.000,- Ft/hó + ÁFA.**

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

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

1 Jw

A bérlő kérelmében előadja továbbá, hogy 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. március 31. napjáig fennálló tartozása nincs.

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

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értébecslés 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 pinceszinti helyiségben végzett **raktározás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 36.200,- Ft**

Javasoljuk 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 újbóli bérbeadását 2023. december 31. napjáig **Tóth Gézané 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 az általa megajánlott bérleti díj összegén, azaz **26.000,- 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. Azért javasoljuk a bérlő által megajánlott bérleti díj megállapítását, mert a díj magasabb a korábban fizetett bérleti díjnál, valamint magasabb a jelenlegi közös költség összegénél is, továbbá így meg tudjuk tartani a bérlőt és a pincehelyiség után is bevétel keletkezik. A bérlő kérelmében előadta, hogy amennyiben a Tisztelt Bizottság nem járul hozzá az alacsonyabb bérleti díj engedélyezéséhez, úgy kénytelen lesz a bérleményt leadni.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz és a bérleti díj megállapításához 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 bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A pinceszinti helyiségek bérbeadása nehézkes, azok számított bérleti díj alatt történő hasznosítása is kedvező az Önkormányzat számára.

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. § (1) bekezdése alapján 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, **raktározás** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (IV.29.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

1.) **visszavonja** a 220/2019.(III.11.) számú határozatának 2.)-3.) pontját.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. április 29.

2.) **hozzájárul** 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 **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, az **általá ajánlott 26.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. április 29.

3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére 2023. december 31. napjáig, 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. 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. április 23.


Dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

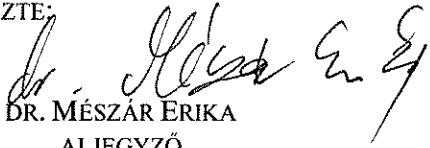
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE