

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. május 6-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 17. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló 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, Baross utca 17. szám alatti 36756/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 36 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 albetét van. Önkormányzati tulajdonban 3 nem lakás célú bérlemény, melyből 1 bérlemény üres, jelen előterjesztésünk tárgya. Önkormányzati tulajdonú lakás nincs.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2018. október 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiségcsoport 2 részből áll, mosdó, WC előtérrel került kialakításra. Az utcai bejáratú ajtó biztonságtechnikailag megfelelő. Minden közmű (víz, csatorna, elektromos) a gáz kivételével kiépített. A helyiség falán vakolat hullás található. A padozat beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotú. Az ingatlan állapota összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Belső helyiségben galéria került kialakításra. Átlagos belmagassága: 4,1 m. A helyiségben vízóra került beépítésre.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **7.130,- Ft/hó.**

A helyiségre két cég adott be bérbevételi kérelmet.

1.) **ROLLFORWARD Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 17. 3. em. 15., cégjegyzékszám: 01-09-956650, adószáma: 23178054-2-42, képviselő: Altemir Gomez Gerardo) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **iroda tevékenység** céljára. A kérelmező a szükséges iratokat becsatolta. Nyilatkozta, hogy az általa képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 81) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Kérelmében előadja, hogy a cég székhelye és lakcíme is ebben az épületben van, ezért szeretné a cég irodáját is itt megvalósítani.

Handwritten signature

A kérelmező bérleti díj ajánlata: **65.000,- Ft/hó + ÁFA.**

- 2.) **ÁLOM AUTÓ SHOP Kft.** (székhely: 2030 Érd, Bokrétafa utca 5., cégjegyzékszám: 13-09-187956, adószám: 28345479-2-42, ügyvezető: Tóth Lajos) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, **iroda** céljára. A kérelmező a szükséges iratokat becsatolta. Nyilatkozta, hogy az általa képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 81) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Kérelmében előadja, hogy a szomszédos 36756/0/A/2 albetétet is bérli és ezzel a helyiséggel kibővítve hasznosabban tudna működni.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: **100.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 22. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. április 25-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 18.950.000,- Ft** (526.455,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **iroda** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 94.750,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **ROLLFORWARD Kft** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 17. 3. em. 15., Cégjegyzékszám: 01-09-956650, adószáma: 23178054-2-42, képviselő: Altemir Gomez Gerardo) részére **iroda** tevékenység céljára. A cég a feltételeknek megfelel, a két kérelmező tevékenységi köre is megegyezik, de a bérleti díj ajánlata kevesebb, mint a számított bérleti díj.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **ÁLOM AUTÓ SHOP Kft.** (székhely: 2030 Érd, Bokrétafa utca 5., Cégjegyzékszám:13-09-187956, adószáma:28345479-2-42, ügyvezető: Tóth Lajos) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** tevékenység céljára **az általa ajánlott 100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölön szolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Az **ÁLOM AUTÓ SHOP Kft-nek** az általa bérelt **Budapest VIII. kerület, Baross utca 17.** szám alatti 36756/0/A/2 hrsz-ú helyiségre 2019. április 30. napjáig lejárt bérleti, és egyéb díj hátraléka nincs.

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 HVT III. területre esik. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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 bérbeadásával 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 bevételeit. 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, **iroda** 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. (V.06.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

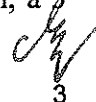
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 17. szám alatti 36756/0/A/1 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a ROLLFORWARD Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 17. 3. em. 15., cégjegyzékszám: 01-09-956650, adószám: 23178054-2-42, képviselő: Altemir Gomez Gerardo) részére az általa megajánlott 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. május 6.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 17. szám alatti 36756/0/A/1 hrsz.-ú, 36 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az ÁLOM AUTÓ SHOP Kft. (székhely: 2030 Érd, Bokrétafa utca 5., cégjegyzékszám: 13-09-187956, adószám: 28345479-2-42, ügyvezető: Tóth Lajos) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** tevékenység céljára 100.000,- 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. május 6.

2.) **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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

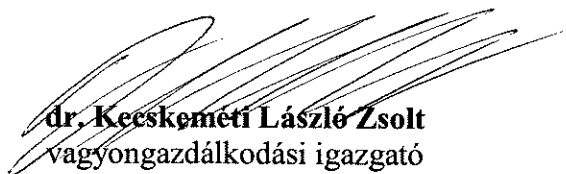
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

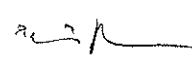
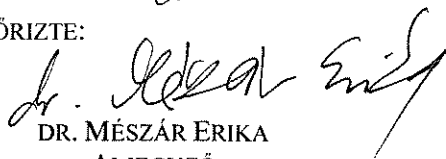
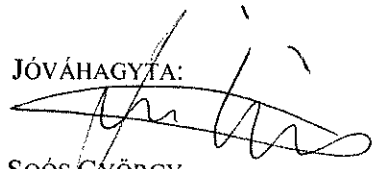
Határidő: 2019. június 30.

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. április 30.


dr. Keckeméti László Zsolt
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:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	

