

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. május 06-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Futó utca 3. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Raffay Réka operatív munkatárs

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, Futó utca 3. szám alatti, 35579/0/A/24 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség használója a **Studio Progress Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. II./17., cégjegyzékszáma: 01-09-200992, adószáma: 25120985-2-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba ügyvezető).

A tárgyi nem lakás céljára szolgáló helyiségre az Önkormányzat 2013. október 02-i időponttal bérleti szerződést kötött Menyhárt Richárd Csabával. Menyhárt Richárd Csaba a helyiség tekintetében előírt felújítási kötelezettségének eleget tett. A bérleti jogviszonyt a bérlő tartozására tekintettel 2015. július 31-i időpontra felmondtuk. A bérlő a bérleti díj tartozását rendezte. Erre tekintettel a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 242/2016. (III.07.) számú határozatával döntött a bérlemény Menyhárt Richárd Csaba tulajdonában lévő **Studio Progress Kft.** részére történő bérbeadásáról műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára, határozott időre, 2018. december 31-ig.

A bérleti szerződés lejáratára előtt 2018. november 29. napján a bérlő a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérte további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 29.550,- Ft óvadékot fizetett. Tekintettel arra, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 242/2016. (III. 07.) számú határozatában a bérleti díjat a mindenkor közös költséggel megegyező összegben állapította meg, 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 díj összegéről a Bizottság dönt.

A bérlő a helyiséget folyamatosan használja műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára.

A bérlőnek a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben 2019. április 30-ig 10.554,- Ft fennálló tartozása van.

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

Jelenlegi használati díj: **8.310, - Ft/hó + ÁFA**

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.310, - 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 esik HVT területre. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérleti szerződés újabb 5 évre történő meghosszabbításának nincs akadálya.

A **CPR Vagyoneértékelő Kft.** által 2019. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.230.000, - Ft** (fajlagosan: 491.949, - Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai helyiségben végzett kiállító terem és oktatási tevékenységhez tartozó 4 %-os szorzóval **számított havi nettó 54.100, - Ft.**

A fenti helyiség bérbeadásának engedélyezésekor a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 242/2016. (III.07.) számú határozatának 1.) pontjában kimondta, hogy a bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg, az újbóli bérbeadás esetén a bérleti díj összegéről a Bizottság dönt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 246/2019. (III. 18.) számú határozatával **hozzájárult** a fenti helyiség **újbóli bérbeadásához** a **Studio Progress Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. II. /17., cégjegyzék száma: 01-09-200992, adószáma: 25120985-2-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba) részére határozott időre 2023. december 31. napjáig műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára a számított, azaz **54.100,- 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.

Bérlő 2019. április 9-én kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelyben kifogásolja a bérleti díjának emelkedését. Bérlő a kerületben 2016. óta végzett oktatási munkásságára való tekintettel, kérelmében kéri a megállapított bérleti díj csökkentését, bérleti díj ajánlata 27.050,- Ft/hó + ÁFA.

A Studio Progress Kft. fenti indokaira tekintettel **javasoljuk** a fenti helyiség tekintetében a 246/2019. (III. 18.) számú határozat 2-3.) pontjának visszavonását és a helyiség **Studio Progress Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. II. /17., cégjegyzék száma: 01-09-200992, adószáma: 25120985-2-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba) részére történő **újbóli bérbeadását** határozott időre 2023. december 31. napjáig műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára **az ajánlott, azaz 27.050,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltés és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, azzal a feltétellel, hogy a Studio Progress Kft. a fennálló hátralékát megfizeti.

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

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 8. a.) alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása műterem, kiállító terem és oktatási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 4 %.

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, hogy

1.) a 246/2019. (III. 18.) számú határozatának 2-3.) pontját visszavonja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. május 06.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Futó utca 3. szám alatti, 35579/0/A/24 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához a Studio Progress Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 78. II. /17., cégjegyzék száma: 01-09-200992, adószáma: 25120985-2-42, képviseli: Menyhárt Richárd Csaba ügyvezető) részére - határozott időre, 2023. december 31. napjáig műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára az általa ajánlott **27.050,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltés és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett - amennyiben a Studio Progress Kft. a fennálló hátralékát megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. május 06.

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.

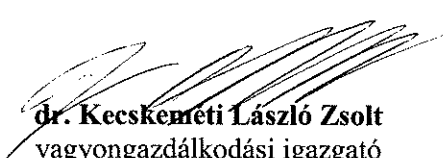
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. június 30.

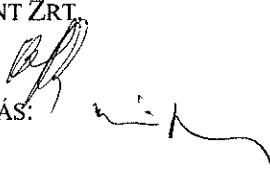
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

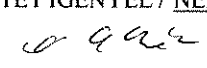
Budapest, 2019. április 30.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

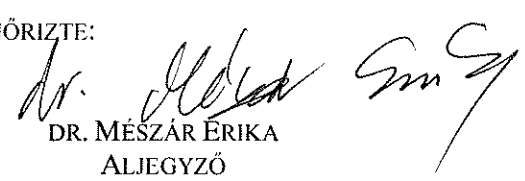
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RAFFAY RÉKA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

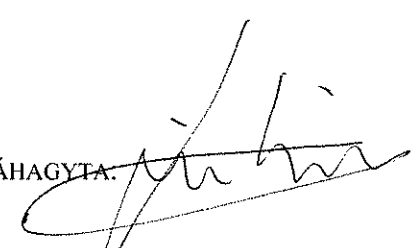

DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE 

