

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. május 13-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38/A. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38/A. szám alatti, 36602/0/A/1 hrsz.-ú, 44 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel. A helyiség használója a COPYGURU Kft. (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 38. cégjegyzékszám: 01-09-940279, adószáma: 13541961-2-42, képviseli: Fedor István ügyvezető).**

A tárgyi nem lakás céljára szolgáló helyiségre az Önkormányzat 2006. április 25-i időponttal határozott idejű bérleti szerződést kötött, amely 2010. április 27-én módosításra került névváltozás miatt. A bérleti szerződés 2013. december 31-én lejárt, amely meghosszabbításra került 2018. december 31. napjáig. A bérleti szerződés lejáratá előtt 2018. december 11. napján a bérlő a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérte további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 74.375,- Ft óvadékot fizetett. A bérlő a helyiséget folyamatosan használja **fénymásoló szalon** tevékenység céljára. A bérlőnek a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben 2019. április 30-ig fennálló tartozása nincs. A bérleti szerződés időtartama alatt a COPYGURU Kft. bérfizetési kötelezettségének mindig eleget tett. Jelenlegi használati díj: **20.898,- Ft/hó + ÁFA.** A használó bérleti díj ajánlata: **40.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 12 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség, jelen előterjesztés tárgya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízáteresztő helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **6.519,- 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 HVT III. területre esik. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérleti szerződés újabb 5 évre történő meghosszabbításának nincs akadálya.

A CPR Vagyoneértékelő Kft. által 2019. április 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. április 18. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.700.000,- Ft** (fajlagosan: 288.636,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. a) pontja alapján a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **fénymásoló szalon** (nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 63.500,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a COPYGURU Kft. (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 38. cégjegyzékszám: 01-09-940279, adószáma: 13541961-2-42, képviseli: Fedor

István ügyvezető) részére határozott időre 2019. január 01. napjától 2023. december 31. napjáig **fénymásoló szalon** tevékenység céljára a használó által ajánlott **40.000,- 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 fenti pincehelyiség újbóli bérbeadását és a használó által megajánlott bérleti díj elfogadását, mert a használó által ajánlott bérleti díj a pincehelyiség jelenlegi bérleti díjának majdnem duplája. A használó jelezte, hogy számított bérleti díjon történő bérbeadás esetén kénytelen a helyiséget visszaadni. Mivel a pincehelyiségekre nincs kereslet, kérdéses, hogy leadás esetén a tárgyi helyiséget mikor lehet ismét bérbe adni. Az ajánlott bérleti díj elfogadásával az Önkormányzatnak magasabb bérleti díj bevétele keletkezik, amely a jelenlegi bérleti díj és a közös költség összegét is meghaladja. A jelenlegi használó (korábbi bérlő) fizetési fegyelme nem kifogásolható.

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

Az újbóli bérbeadásból befolyó bérleti díj 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.

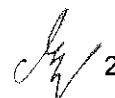
A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a.) alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása **fénymásoló szalon** (nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (V. 13.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat



A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 38/A.** szám alatti, 36602/0/A/1 hrsz.-ú, 44 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **újboldi bérbeadásához a COPYGURU Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 38. cégjegyzékszám: 01-09-940279, adószáma: 13541961-2-42, képviseli: Fedor István ügyvezető) részére 2019. január 01.-től 2023. december 31. napjáig terjedő határozott időre, **fénymásoló szalon tevékenység céljára az általa ajánlott 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 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. május 13.

- 2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pont 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.**

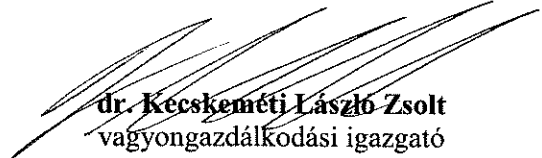
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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. május 07.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS <i>Kep</i>
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<i>referens j. s.</i>
JOGI KONTROLL:	<i>MS</i>
ELLENŐRIZTE:	<i>Dr. Mészár Erika</i>
	DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA?
<i>Edina</i>	<i>Soos György</i>
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

30/7