

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Orczy út 43. szám alatti helyiség (hrs.: 35946/0/A/59) 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, Orczy út 43.** (bejárat a Visi utca felől) szám alatti, 35946/0/A/59 hrsz-ú, 108 m² alapterületű, utcai bejárattú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 60 albetét található, amelyből 2 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 üres, 1 használt) van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiség állapota közepes (3), nincs kialakítva csatornarendszer, ezért a WC csak darálós lehet, ez jelenleg megoldott. Falak, padlózat burkolata felújításra szorul. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti helyiségre 2013. október 02. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a **Gyula Szabászat Szolgáltató Kft.** (székhely: 1101 Budapest, Csákö köz 14.; cégjegyzékszám: 01-09-908944; adószám: törölt, ügyvezető: Magyar Gyula) **konfekció és bérszabászati műhely** tevékenység céljára. A Gyula Szabászat Szolgáltató Kft. ügyvezetője Magyar Gyula a helyiségre kötött bérleti szerződését 2019. április 1. napján felmondta, melyet 2019. április 30. napjára fogadtunk el. A bérleti szerződés 2019. április 30. napján megszűnt.

A vízórás helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 18.576,- Ft/hó.

A fenti helyiségre **Magyar Gyula egyéni vállalkozó** (székhely: 2360 Gyál, Csalogány utca 1/1., nyilvántartási száma: 38106086, adószáma: 66720283-1-33) és **Neumann Emil Gábor egyéni vállalkozó** (székhely: 1101 Budapest, Csákö köz 14., nyilvántartási száma: 51787790, adószáma: 68467157-1-42) bérbevételi kérelmet nyújtottak be, amelyet **konfekció és bérszabászati műhely** céljára kívánnak használni. A kérelmezők a bérleti díj korábbi, azaz 34.258,- Ft/hó + ÁFA összegben történő megtartását kérték, de később 2019. május 02-án **50.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj ajánlatot tettek.**

A Gyula Szabászat Szolgáltató Kft. bérleti szerződésének megszűnése alkalmával jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a bérleményben nagy értékű gépek vannak, ezért tényleges kiürítés és a tulajdonos részére történő birtokbaadás nem történt. A helyiséget a használó birtokában tartja, a használati díj fizetése folyamatos. Tekintve, hogy a helyiséget a használó birtokában tartja, a T. Bizottság döntése után kötendő bérleti szerződést követő birtokbaadási jegyzőkönyvben kerülnek rögzítésre az ingatlannal kapcsolatos adatok, információk. A végleges pénzügyi elszámolás, azaz a Kft. által a korábban befizetett óvadék visszaigénylése csak az új bérleti szerződés megkötése után lehetséges. Bérleti/használati díj elmaradása a Kft.-nek nem volt.

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 **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által (Lakatos Ferenc) 2018. november 10. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. november 22. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **15.540.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 143.889,- Ft/m²).

Jh

1

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **műhely** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 77.700,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Magyar Gyula és Neumann Emil Gábor egyéni vállalkozók** részére, határozatlan időre, **konfekció és bérszabászati műhely** céljára az általuk ajánlott **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk a helyiség bérbeadását az általuk ajánlott bérleti díjon, mert a helyiség hasznosítása így folyamatos, a tevékenység megegyezik az előző bérlő tevékenységével, a volt bérlővel nem volt probléma, panasz az általa végzett tevékenységre nem érkezett. A bérleti díj a korábbi 34.258,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjnál magasabb, így folyamatosan magasabb bérleti díj folyik be az Önkormányzathoz.

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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelent. A helyiség bére adásával a bérlő folyamatosan gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

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.

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, **műhely** 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, hogy



2

1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 43.** (bejárat a Visi utca felől) szám alatti, 35946/0/A/59 hrsz.-ú, 108 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához **Magyar Gyula egyéni vállalkozó** (székhely: 2360 Gyál, Csalogány utca 1/1., nyilvántartási száma: 38106086, adószáma: 66720283-1-33) és **Neumann Emil Gábor egyéni vállalkozó** (székhely: 1101 Budapest, Csákó köz 14., nyilvántartási száma: 51787790, adószáma: 68467157-1-42) bérlőtársak részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **konfekció és bérszabászati műhely tevékenység** céljára az általuk ajánlott **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlők 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.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlők.

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 javaslat a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon


Budapest, 2019. május 7.


dr. **Kecskeméti László Zsolt**
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

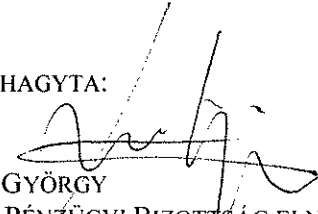
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



3