

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. május 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C. 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, Karácsony Sándor utca 2/C. szám alatti, 35348/0/A/1 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 50 db albetét található, amelyből 13 db önkormányzati tulajdonú, 11 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség használója az **INTERDENT-2002 Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt. 4., cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószáma: 12844364-2-42; képviseli: Pencz Mónika Etelka ügyvezető).

A fenti helyiség bérletére 2009. május 28-i időponttal bérleti szerződést került megkötésre. A bérleti szerződés 2013. december 31-én lejárt. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 461/2014. (IV. 28.) számú határozatával módosított 123/2014. (II. 10.) számú határozatában döntött a bérlemény Bérlő részére történő további bérbeadásáról határozott időre, 2018. december 31-ig. A bérleti díj mértéke 20.210,- Ft/hó + ÁFA összegről a mindenkor közös költséggel megegyező összegű bérleti díjra csökkent a használó kérelmére, mert a helyiségben nincs vízvételi lehetőség.

A helyiség után az Önkormányzat vízőrás közös költség fizetési kötelezettsége **9.460,- Ft/hó** a társasházzal kötött megállapodás alapján. Azon helyiségek esetében, amelyekben nincs vízvételi lehetőség, az Önkormányzat gazdasági érdekeinek védelmében a társasházzal igyekszünk megállapodást kötni annak érdekében, hogy az Önkormányzat ne fizessen olyan víz- és csatorna szolgáltatásért, amelyet nem tudott igénybe venni, tekintettel arra, hogy ahhoz nem jut hozzá. Amennyiben nem születik egyéb megállapodás, társasházi közgyűlési döntés, a vízvételi lehetőséggel nem rendelkező albetétek esetében is meg kellene fizetnie a tulajdonosnak azt a vízfogyasztást és csatorna használatot, amely a társasház fő vízmérőjének számláján jelenik meg, és a közös költség részeként a vízőrával nem rendelkező tulajdonosok között szétosztásra kerül. A vízőrás közös költség nem tartalmaz a társasház fő vízmérőjén szereplő vízfogyasztást, ezért szükséges a közös költség fizetési kötelezettség ilyen módon történő megállapítása. Tárgyi helyiségben a vízhálózat ki van építve, a vízvezeték csonkja megtalálható, de vízvételi lehetőség nincsen.

A bérleti szerződés lejáratára előtt 2018. november 20. napján a bérlő a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérte további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek, a Bérlő az előző bérleti szerződés megkötését megelőzően a megállapított bankszámlára 50.310,- Ft összegű óvadékot megfizetett, amelyet 2018. december 31-ig további 12.075,- Ft óvadékfeltöltéssel kiegészített.

AB

1

A társaság a helyiséget folyamatosan használja raktározási tevékenység céljára, 2019. április 30-ig 2.212,- Ft tartozása van.

Jelenlegi használati díj: **17.236, - Ft/hó + ÁFA.**

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 meghosszabbításának nincs akadálya.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.700.000,- Ft** (fajlagosan: 132.500,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, utcai bejáratú, pinceszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 28.500,- Ft.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 285/2019. (III. 25.) számú határozatával **hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C. szám alatti, 35348/0/A/1 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához az INTERDENT-2002 Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószáma: 12844364-2-42; képviseli: Pencz Mónika Etelka ügyvezető) részére határozott időre, 2023. december 31. napjáig raktározási tevékenység céljára a számított **28.500,- 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 Társaságunk fele, amelyben kifogásolja a bérleti díjának emelkedését, továbbá 5 év helyett csak 3 éves bérleti szerződés hosszabbítást szeretne kapni. Kérelmét azzal indokolja, hogy a helyiség állapota leromlott, se víz se gáz nincs a pincében, ezáltal nem tükrözi a megállapított bérleti díj mértékét.

Kérelmében leírtak alapján megállapítható, hogy a bérlő a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 461/2014. (IV. 28.) számú határozat alapján, 2014. augusztus 06-án újrakötött bérleti szerződés szerinti, a bérlemény állagmegóvására vonatkozó bérlői kötelezettségének nem tett eleget.

Fentiekre tekintettel nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését, mert az értékbecslés figyelembe vette, hogy a helyiségben nincs vízvételi lehetőség és bérlő nem tett eleget a bérleti szerződésében foglaltaknak.

Javasoljuk a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C. szám alatti, 35348/0/A/1 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadását az INTERDENT-2002 Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószáma: 12844364-2-42; képviseli: Pencz Mónika Etelka ügyvezető) részére **határozott időre (3 évre)**, 2021. december 31. napjáig raktározási tevékenység céljára a **számított 28.500,- 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.

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 közös költség fizetési kötelezettség terhelné, 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 raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (V. 21.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

1.) a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C.** szám alatti, 35348/0/A/1 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásával kapcsolatban hozott 285/2019. (III. 25.) számú határozatát visszavonja.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. május 21.

2.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C.** szám alatti, 35348/0/A/1 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **új bérbeadásához az INTERDENT-2002 Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószám: 12844364-2-42; képviseli: Pencz Mónika Etelka ügyvezető) részére **határozott időre (3 évre)**, 2021. december 31. napjáig raktározási tevékenység céljára a **számított 28.500,- 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. május 21.

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 13.

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 14.



Dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

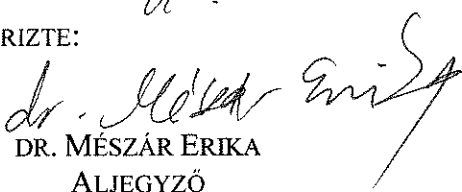
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RAFFAY RÉKA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE