

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 3-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Horváth Mária referens

A napirendet ^{nyitott} zárt ülésen lehet 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, Teleki László tér 5. szám alatti 35135/0/A/2 hrsz-ú, 22 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 48 db albetét van, ebből 2 db nem lakás célú bérlemény található önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 II. – HVT V. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiség 2017. január 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A bejáratú ajtó magassága 2,10 m ráccsal védett, a nyílászárók alumínium szerkezetűek. A belmagassága 4,50 m. Fűtésre hőtárolós kályha szolgál. A helyiség kerámia burkolatú. Az ingatlan állapota összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **4.510,- Ft/hó.**

A helyiségre egy cég és egy egyéni vállalkozó adott be bérbevételi kérelmet.

Individual Hungary Kft. (székhely: 1086 Budapest, Teleki László tér 5. 2. emelet 1.; cégjegyzékszám: 01-09-909508; adószáma: 14561917-2-42; képviseli: Sztrascuk Simone Brigitte ügyvezető) 2019. március 27-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **irodai (számítógépes adatrögzítés, adminisztrációs munka) tevékenység** céljára. A kérelmező a szükséges iratokat becsatolta, továbbá nyilatkozta, hogy az általa képviselt gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A kérelmező bérleti díj ajánlata: **30.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Fehér Gabriella egyéni vállalkozó (székhely: 1026 Budapest, Guyon Richard utca 19 fszt. 4., nyilvántartási szám: 50797064, adószáma: 67811773-1-42) 2019. április 8-án bérbevételi

JW 1

kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **ital kiskereskedelem** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlata: **47.000,- Ft/hó + ÁFA**.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. április 26. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. május 7-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.970.000,- Ft** (453.333,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **irodai** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 49.850,- Ft**.

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **italkiskereskedelem** tevékenységhez tartozó 25 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 207.708,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Fehér Gabriella egyéni vállalkozó** részére, tekintettel arra, hogy ital-kiskereskedelem a Teleki tér környékén több üzletben is jelen van, továbbá az általa megajánlott bérleti díj jelentősen elmarad a számított bérleti díj összegétől.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. szám alatti (35135/0/A/2 hrsz-ú) helyiség bérbeadását az **Individual Hungary Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **irodai** tevékenység (számítógépes adatrögzítés, adminisztráció), céljára a számított bérleti díjon, azaz **49.850,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

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 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

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 8. pont a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, míg az italboltra vonatkozó bérleti díj szorzó 25 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (VI.03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. szám alatti, 35135/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához ital-kiskereskedelem céljára Fehér Gabriella egyéni vállalkozó részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. június 03.

2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. szám alatti 35135/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Individual Hungary Kft. részére, irodai tevékenység céljára a megajánlott 30.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. június 03.

3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. szám alatti 35135/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Individual Hungary Kft. részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára, a számított 49.850,- 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. június 03.

4.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 4.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.)**

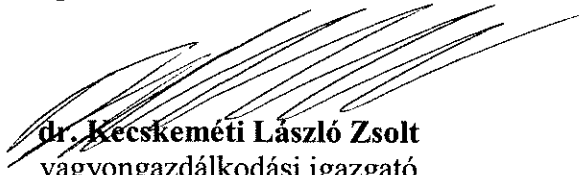
önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. július 31.

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 28.


Dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HORVÁTH MÁRIA REFERENS 

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

