

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1. szám alatti üres, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Stáhly utca 1. szám alatti, 36438/0/A/42 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő 69 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.**

Az épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. február 3. napján került birtokbavételre.

Az ingatlan 3 helyiségből áll, természetes megvilágítással is rendelkezik. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek. A helyiség rendelkezik víz, csatorna és elektromos közműhálózattal, villanyóra van. A falak vakoltak, festettek, néhol lepergett vakolattal együtt, közepes állapotúak. Vizesblokk kialakításra került, csempe és járólappal burkolata hiányos. A helyiség belmagassága: 2,7 m. A helyiség összességében közepes (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat költség fizetési kötelezettsége: **18.128,- 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. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

S39 HYBRID DESIGN Kft. (cégjegyzék száma: 01-09-895191; székhely: 1074 Budapest, Szövetség u. 39. fszt.1.; adószáma: 14241516-2-42; ügyvezető: Baróthy Anna) 2019. április 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, amelyben **műhelyt** (beton használati tárgyak készítése) kíván működtetni. A tevékenység csendes, alkotóművészet. Kisméretű használati tárgyak és design elemek készítése betonból, öntött formákban.

JM
1 9

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az OPTEN cégkivonata szerint a cég ellen NAV eljárás, vagy csődeljárás nincs folyamatban.

A **CRP-Vagyonértékelő Kft.** által 2018. január 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. december 11. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.170.000,- Ft** (fajlagosan: 234.347,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **műhely** (beton használati tárgyak készítése) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 80.850,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A csökkentett bérleti díj: 40.425,- Ft/hó + ÁFA.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a csökkentett, azaz 40.425,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett, továbbá a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése ezt nem indokolja.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **S39 HYBRID DESIGN Kft.** (cégjegyzék száma: 01-09-895191; székhely:1074 Budapest, Szövetség u. 39. fszt.1.; adószáma: 14241516-2-42; ügyvezető: Baróthy Anna) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **műhely** (beton használati tárgyak készítése) tevékenység céljára a számított, azaz **80.850,- 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 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 lényegesen magasabb, mint Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége, azon felül plusz bevételt is jelent. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról, tekintve, hogy a pinchehelyiség 5 éve nem volt bérbe adva.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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, műhely (beton használati tárgyak készítése) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

Határozati javaslat

...../2019. (VI.17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1. szám alatti, 36438/0/A/42 hrsz.-ú, 69 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához S39 HYBRID DESIGN Kft. (cégjegyzék száma: 01-09-895191; székhely:1074 Budapest, Szövetség u. 39. fszt.1.; adószáma: 14241516-2-42; ügyvezető: Baróthy Anna) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével műhely (beton használati tárgyak készítése) tevékenység céljára a számított 80.850,- 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 17.

2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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. június 11.


dr. Keeskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

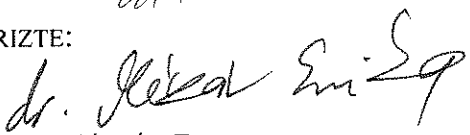
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ 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

