

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43
.....f. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a P. T. I. Investments Kft. által bérelt Budapest VIII. kerület, József u. 31. szám alatti, 35202/0/A/8 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés módosítására**

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

Készítette: Nováczki Eleonóra 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, József u. 31. szám alatti, 35202/0/A/8 hrsz-ú, 84 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 59 db albetét található, amelyből 3 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban.

A fenti helyiségre 2013. április 22. napján kötött 2018. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződést a **P. T. I. Investments Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József u. 31. 3. em. 9.; adószám: 22971593-2-42, cégjegyzék szám: 01 09 947110; KSH szám: 22971593-6810-113-01; képviseli: Puskás András Tibor ügyvezető), raktár tevékenység céljára. A bérleti szerződés Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 29. § alapján 2018. december 20. napján meghosszabbításra került 2023. december 3. napjáig. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 111.096,- Ft kamatozó óvadékot fizetett.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 29.975,- Ft/hó + Áfa.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzatot 17.640,- Ft közös költség fizetési kötelezettség terheli.

Bérlőnek a bérbeadóval szemben tartozása nincs.

A szerződés-módosítást követően, a bérleti díj felülvizsgálatára és ennek alapján egyeztetések lefolytatására került sor a bérlővel. Ennek eredményeként, a bérlő kezdeményezte a szerződésmódosítást a bérleti díj tekintetében, a bérleti szerződés további részeinek változatlan tartalommal történő megtartása mellett, **A bérleti díjra vonatkozó ajánlat 59.055,- Ft/hó + ÁFA.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 7. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. augusztus 29. napján felülvizsgált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.550.000,- Ft** (fajlagosan: 292.262,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai helyiségben végzett **raktározás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 122.750,- Ft.**

Javasoljuk a tárgyi helyiség **bérleti szerződésének módosítását** új bérleti díj megállapítása céljából a P. T. I. Investments Kft. (székhely: 1084 Budapest, József u. 31. 3. em. 9.; adószám: 22971593-2-42, cégjegyzék szám: 01 09 947110; KSH szám: 22971593-6810-113-01; képviseli: Puskás András Tibor ügyvezető) bérlővel, a bérlő által ajánlott **59.055,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.



Azért javasoljuk a bérlő által ajánlott bérleti díj elfogadását, mert egyrészt az összeg a jelenleg fizetett bérleti díj közel kétszerese, másrészt a helyiség újbóli bérbeadása raktározás céljára – tekintettel arra, hogy a helyiség alapterülete nem éri el a 100 m²-t – nem lehetséges. A helyiség csak jelentős összeget igénylő átalakítás mellett lehet alkalmas üzlet céljára. A bérlő által javasolt bérleti díj elfogadása esetén biztosított a helyiség további, folyamatos bérlése, és megmarad egy jól fizető bérlő magasabb bérleti díj bevétel mellett.

II.A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene.

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 **raktározás** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó **6 %**.

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

Határozati javaslat

...../2019. (IX.09.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 31. szám alatti, 35202/0/A/8 hrsz-ú, 84 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés módosításához a P. T. I. Investments Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József u. 31. 3. em. 9.; adószám: 22971593-2-42, cégjegyzék szám: 01 09 947110; KSH szám: 22971593-6810-113-01; képviseli: Puskás András Tibor ügyvezető) bérlővel **raktározás** tevékenység céljára **59.055,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**, a bérleti szerződés további részeinek változatlanul tartása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 9.

- 2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás 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 bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. október 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. szeptember 3.


dr. Keckeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



