

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

5.6.

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: dr. Guth Csongor 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, Karácsony Sándor utca 2/C. szám alatti, 35348/0/A/1** helyrajzi számú 43 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 50 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 12 db, és amelyből 2db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.733/10.000. 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: ügyvezető).

Az albetét pinceszinten helyezkedik el, aminek a 160 cm magas bejárata utcafronti lépcsősoron közelíthető meg. A padlózat simított beton felület. A közműrendszerek közül az elektromos rendszer kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik. A belmagasság átlagosan 2,55 m a helyiségben.

Összességében az ingatlan közepes, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 9.460,- Ft/hó.

A bérlő az előző bérleti szerződés megkötését megelőzően a megállapított bankszámlára 50.310,- Ft összegű óvadékot megfizetett, amelyet 2018. december 31-ig további 13.572,- Ft óvadékfeltöltéssel kiegészített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2018. december 31-én lejárt. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 535/2019. (V.21.) számú határozatában döntött a bérlemény Bérlő részére történő újbóli bérbeadásáról határozott időre, 2021. december 31-ig. A bérleti díj mértéke **28.500,- Ft/hó + ÁFA** összegben került megállapításra, de a bérleti szerződés megkötésére nem került sor. A társaság a helyiséget folyamatosan használja, a jelenlegi használati díj összege **17.236,- Ft**.

Az **INTERDENT-2002 Kft.** 2019. július 23-án ismételt bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **raktározási** tevékenység céljára. Kérelmező előadta, hogy az 535/2019.





(V.21.) számú határozatban foglalt bérleti díjat vállalni nem tudja. Kérelmező 2019. augusztus 16. napján megerősítette, hogy bérbevételi kérelmét fenntartja.

A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 19.500,- Ft + ÁFA** összegben.

A CPR-Vagyonerőtelő Kft. által 2019. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott és 2019. szeptember 5-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 5.700.000,- Ft (fajlagosan: 132.500,- Ft/m²).

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 a HVT II. és HVT V. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Nem javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását **INTERDENT-2002 Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt.4.; cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószám: 12844364-2-42; képviseli: [] ügyvezető) részére határozott időre, 2021. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára, a helyiség forgalmi értékének 100 %-ának figyelembevételével számított, bérleti díj összegben, mivel a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, ami fedezi az Önkormányzatnak a helyiség után fizetendő közös költség összegét.

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását **INTERDENT-2002 Kft.** (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt.4.; cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószám: 12844364-2-42; képviseli: [] ügyvezető) részére határozott időre, 2021. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **19.500,- 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. Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

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 gondoskodik 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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, hogy a bérlő raktározás céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

...../2019. (IX.23.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 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 535/2019. (V.21.) számú határozatát visszavonja.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 23.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C. szám alatti, 35348/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 43 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, INTERDENT-2002 Kft. (székhely: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2. fszt.4.; cégjegyzékszám: 01-09-706182; adószám: 12844364-2-42; képviseli: ügyvezető) részére határozott időre (3 évre), 2021. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára 19.500,- 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. szeptember 23.

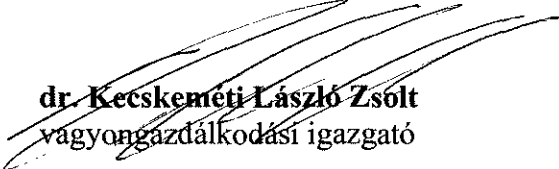
- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, 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. október 31.

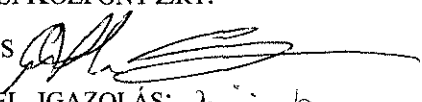
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. szeptember 17.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

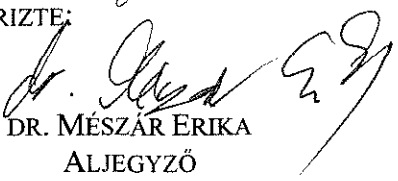
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

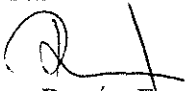
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

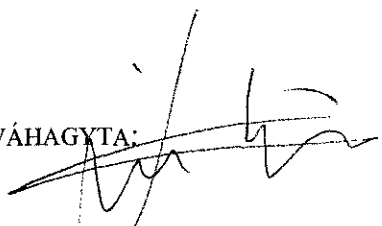
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

