

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1. 9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 12-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 12. szám alatti helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 12. szám alatti, 34697/0/A/2 helyrajzi számú 93 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A társasházban összesen 46 db albetét került kialakításra, amelyből 6 db van önkormányzati tulajdonban, 4 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1372/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. január 7. napján kelt bérleti szerződés alapján a **FON-TRADE MUSIC Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 14. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01 09 069891; adószám: 10409534-2-42; képviseli: Bai Zoltánné ügyvezető), aki a helyiséget üres ingatlanként vette bérbe, pályázat nélkül. A helyiséget hangszer kereskedelem céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **42.107,-Ft/hó + ÁFA.**

Az ingatlan három nagyobb helyiségből áll, az utcafronti helyiségből leválasztottak egy iroda és egy WC helyiséget. A belmagassága 2,65 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,6 m. Az ingatlan utcai bejárati ajtaja fémszerkezetű, kétszárnyas, az ablakok szintén fémszerkezetűek. A szellőzése megoldott, az ablakokon kívül egy szellőztető cső is látható. A padozat hajópadló, a falak vakoltak, gipszkartonnal fedettek.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 18.522,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 152.400,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, amelyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 9. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 16.150.000,- Ft (fajlagosan: 173.656,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **80.750,- 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 területre nem esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezni kívánja a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további öt évre.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a FON-TRADE MUSIC Kft.-vel (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 14. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01 09 069891; adószám: 10409534-2-42; képviseli: Bai Zoltánné ügyvezető) határozott időre, 2024. december 31. napjáig, 30 napos

ny

EA

felmondási idő kikötésével, hangszer kereskedelem céljára, a számított bérleti díjon, azaz **80.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlő továbbiakban is gondoskodna a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó Kt. határozat alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához 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.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzat kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. 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 Bizottságot 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, kereskedelem (üzlet) tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (XII.12.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 12. szám alatti, 34697/0/A/2 helyrajzi számú 93 m² alapterületű, utcai**

bejártú, pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **FON-TRADE MUSIC Kft-vel** (székhely: 1081 Budapest, Kiss József utca 14. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01 09 069891; adószám: 10409534-2-42; képviseli: Bai Zoltánné ügyvezető) **határozott időre (5 évre)**, 2024. december 31. napjáig, **hangszer kereskedelem** céljára a **számított 80. 750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. december 12.


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 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. december 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. december 4.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

