

3/23

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 18-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20. szám alatti üres nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Kardos Noémi referens

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20.** szám alatti, utcai bejáratú, **36423/0/A/1** hrsz.-ú, **23m²** alapterületű, üres, földszinti utcai nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 albetét található, amelyekből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség áll 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 nem esik HVT területre, a bérbeadásnak a Rév8 Zrt. álláspontja szerint nincs akadálya.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **7. 805,- Ft/hó.**

A fenti helyiség 2015. február 16. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A vizsgált ingatlan üzlettérre és vizesblokkra osztott. Az üzlettér belmagassága 3,2m. A gáz kivételével minden közmű adott. A vizesblokkban kialakított mosogató, mosdó és WC van. A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek.

P.R.A. 2019. július 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **grafikai galéria, kiállítótér tevékenység** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 30.000, - Ft/hó + ÁFA összegben. A kérelmező a bérbevételi kérelmét továbbra is fenntartja.

PI Produkciós Kft. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. 1/10. cégjegyzékszám: 01-09-286097; adószáma: 25730577-2-42; képviseli: Szij Ildikó Katalin ügyvezető) 2019. március 18. napján kérelmet nyújtott be, a fenti helyiség **iroda célú** bérbevétele céljából, melyet továbbra is fenntart. A kérelmező 2019. szeptember 26. napján bérleti díj ajánlatot tett, **65.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.** A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett nettó 3.180.000, - Ft összegben.





Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján **nettó 2.310.738,-Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák

	Anyag	Díj
1.Vakolat leverése	0	130.000,-Ft
2.Oldalfal szigetelése	280.000,-Ft	150.000,-Ft
3. vakolat javítás, festés	150.000,-Ft	380.000,-Ft
4.kirakatfémkeret mázolás	30.000,-Ft	70.000,-Ft
5.redőny szerelés	170.000,-Ft	50.000,-Ft
6.konyhai fal kibontása	0	20.000,-Ft
7.álmennyezet elbontása	0	47.058,-Ft
8.villanyszerelés	25.000,-Ft	220.000,-Ft
9.WC ajtó csere	15.000,-Ft	25.000,-Ft
10.hideg burkolat jav.ill.csere	50.000,-Ft	143.360,-Ft
11.padló műgyanta bevonása	110.000,-Ft	90.000,-Ft
12.aljzat szigetelés	107.600,-Ft	47.720,-Ft
Összesen	937.600,-Ft	1.373.138,-Ft
Összes nettó:	2.310.738,-Ft	
27% ÁFA	623.899,-Ft	
Összes bruttó:	2.934.637,-Ft	

A **Grifon Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2019. október 17. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. november 7. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.040.000,-Ft** (697.391,-Ft/m²). A helyiség bérleti díja, a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 80.200,- Ft.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20) önkormányzat rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot,
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

Nem javasoljuk a helyiség pályázat útján történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a két bérbevételi kérelem beadása között több mint egy hónap eltelt és így a jogszabályi kötelezettség nem áll fenn.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását P.R.A. részére tekintettel arra, hogy bérleti díj ajánlatot nem tett és nem biztos, hogy a kérelmező a számított bérleti díj összegén bére venné a helyiséget.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a PI Produkciós Kft. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. 1/10. cégjegyzékszám:01-09-286097; adószáma: 25730577-2-42; képviseli: Szij Ildikó Katalin ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai **tevékenység** céljára, az általa ajánlott **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a PI Produkciós Kft. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. 1/10. cégjegyzékszám:01-09-286097; adószáma: 25730577-2-42; képviseli: Szij Ildikó Katalin ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai **tevékenység** céljára, a számított **80.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, figyelemmel arra, hogy a számított bérleti díj az Önkormányzat számára előnyösebb.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 2.934.637,- Ft felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a PI Produkciós Kft. -vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével havonta 48.140,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a **bérbeszámítás időtartama alatt havonta 32.060,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.**

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 nem esik HVT területre, a bérbeadásnak a Rév8 Zrt. álláspontja szerint nincs akadálya.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz és a bérbeszámításhoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bére a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj előirányzatot.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel, mely a 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előirányzatán biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

3/

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 Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely a irodai tevékenységhez tartozó 6%-os szorzót kell alkalmazni.

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadási jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetnek,
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,

- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

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

Határozati javaslat

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20.** szám alatti, utcai bejáratú, **36423/0/A/1** hrsz.-ú, **23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **P.R.A. grafikai galéria, kiállítótér tevékenység** céljára, az ajánlott **30.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20.** szám alatti, utcai bejáratú, **36423/0/A/1** hrsz.-ú, **23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **PI Produkciós Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. 1/10. cégjegyzékszám:01-09-286097; adószáma: 25730577-2-42; képviseli: SziJ Ildikó Katalin ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai **tevékenység** céljára, a számított **80.200,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20.** szám alatti, utcai bejáratú, **36423/0/A/1** hrsz.-ú, **23 m²**, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (vakolat leverése, oldalfal szigetelése, vakolat javítás, festés, kirakat fémkeret mázolás, redőny szerelés, konyhai fal kibontása, álmennyezet elbontása, villanszerelés, WC ajtó csere, hidegburkolat javítás, illetve csere, padló műgyanta bevonása, aljzat szigetelés) bérlő általi felújításához.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontjában foglaltak 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.

- 5.) **hozzájárul** továbbá a **PI Produkciós Kft.** -vel a határozat 2-3.) pontja szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (vakolat leverése, oldalfal szigetelése, vakolat javítás, festés, kirakat fémkeret mázolás, redőny szerelés, konyhai fal kibontása, álmennyezet elbontása, villanszerelés, WC ajtó csere, hidegburkolat javítás, illetve csere, padló műgyanta bevonása, aljzat szigetelés) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 48 hónap alatt 2.310.738,- Ft + ÁFA összegben. A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével havonta 48.140,-Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 32.060,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) 2.) és 3.) pontok esetében 2019.december 18.,4) és 5.) pontok esetében 2020. január 30.

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 11.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

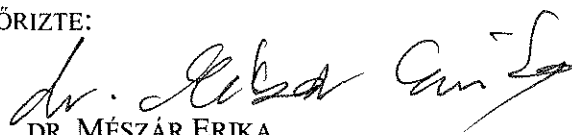
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

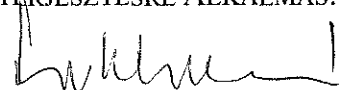
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



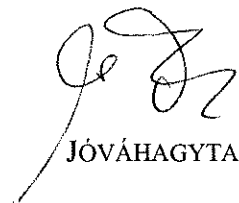
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



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