

3.126.

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, Üllői út 16/B. szám alatti helyiségek 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, Üllői út 16/B. szám alatti, 36763/0/A/42 helyrajzi számú 31 m² alapterületű, utcai földszinti, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel, továbbá a 36763/0/A/45 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel. A 42. albetét számú ingatlan, valamint a 45. albetét számú nem lakás célú helyiség 7 m² alapterületű része együttesen került hasznosításra. Az együttesen hasznosított alapterület mindösszesen 38 m².**

A társasházban összesen 48 db albetét került kialakításra, amelyből 6 db van önkormányzati tulajdonban, 1 db lakás illetve 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 14943/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. április 20. napján kelt bérleti szerződés alapján a **MAKROVILÁG Kft.** (székhely:2220 Vecsés, Fő út 216; cégjegyzékszám: 13-09-181013; adószám: 10799873-2-13; képviseli: Madari Gyula ügyvezető), aki üres helyiségként vette bérbe a nevezett ingatlant, pályázat nélkül. A helyiséget utazási iroda céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **46.318,- Ft/hó + ÁFA.**

A 36763/0/A/42 albetét irodai része közvetlenül az utcafront felől megközelíthető, az albetét hátsó (raktár) részének nincs önálló bejárata, azt a részt a 36763/0/A/45 helyrajzi számú albetéten keresztül lehet csak megközelíteni. A 36763/0/A/42 albetét csak villanyórával rendelkezik. A fűtés a 36763/0/A/45 albetét kombi cirkó kazánjáról megoldott. A vizesblokk, vízóra és gázóra is a 36763/0/A/45 albetét területén van kiépítve, valamint a gépészeti helyiség és a mellékhelyiségek is. A fűtést és melegvíz ellátást kombi gázkazán biztosítja, amely a 36763/0/A/45 helyrajzi számú albetétben került kiépítésre. Az ingatlan a bérlő által 2015-ben teljes felújításra került, és galéria építése is történt, amely a teljes 36763/0/A/42 és a 36763/0/A/43 albetét felett valamint a 36763/0/A/45-ös albetét alaprajzon jelölt része felett került kiépítésre. A feljárás azonban, csak a 42-es albetét felől megoldott. A galéria alatt 2,5 m a belmagasság, galéria pedig 2,4m. Összességében műszakilag és esztétikailag is felújított, jó állapotú a helyiségcsoport. A helyiség felújítására bérbeszámításon kívül került sor, a bérbeadó a felújításához nem járult hozzá. A 2015. április 20. napján kelt bérleti szerződés 21. pontja alapján előzetes hozzájárulás hiányában a bérlő semmilyen jogcímen nem követelheti a felújítás költségeinek megtérítését. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés megszűnése esetén az Önkormányzatnak megtérítési kötelezettsége nem keletkezne.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a két helyiségre vonatkozóan 14.330,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 167.640,- 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 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 29. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiségek forgalmi értéke 23.640.000,- Ft (fajlagosan: 622.105,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának

figyelembevételével, az irodai tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **118.200,- 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 területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Bérlő 2019. december 11. napján kérelmet nyújtott be a bérleti jogának meghosszabbítására, további 5 évre. A bérlő bérleti díj ajánlatot tett **65.000,-Ft/hó + ÁFA** összegben.

Javasoljuk, a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **MAKROVILÁG Kft**-vel (székhely:2220 Vecsés, Fő út 216; cégjegyzékszám: 13-09-181013; adószám: 10799873-2-13; képviseli: Madari Gyula ügyvezető) 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Az Önkormányzatnak érdeke a helyiségek bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlő továbbiakban is gondoskodna a helyiségek állapotának javításáról. Azért javasoljuk ezt az összeget, mert ez a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet.

II. A betervezés 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 Önkormányzatot 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 állapotnak 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, iroda tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával 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.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B.** szám alatti, **36763/0/A/42** helyrajzi számú 31 m² alapterületű, utcai földszinti, továbbá a **36763/0/A/45** helyrajzi számú, utcai, földszinti, 26 m² alapterületű helyiségből 7 m², **mindösszesen 38 m²** alapterületű helyiségcsoport bérleti szerződésének meghosszabbításához a **MAKROVILÁG Kft**-vel (székhely: 2220 Vecsés, Fő út 216; cégjegyzékszám: 13-09-181013; adószám: 10799873-2-13; képviseli: Madari Gyula ügyvezető) 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra (5 évre), irodai tevékenység céljára, a **számított 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.
- 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: 1.) pont esetében 2019. december 18., 2.) pont esetében 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 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

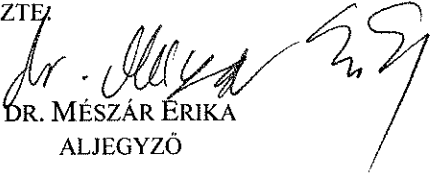
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

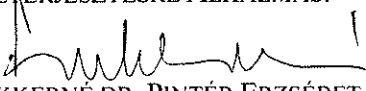
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

