

3. / 28.

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: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 24. szám alatti helyiség bérleti
szerződésének meghosszabbítására**

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

Készítette: dr. Guth Csongor 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat)
tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 24.** szám alatti, **34928/0/A/29** helyrajzi számú
26 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-
nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A társasházban összesen 31 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van
3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 518/10.000. Az épület
nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlői a 2014. január 2. napján kelt bérleti szerződés alapján az **ABI-KORI Bt.**
(székhely: 1237 Budapest, Szent László utca 66.; cégjegyzékszám: 01 06 767912; adószám:
22132389-1-43; képviseli: Szerényi-Nánási Emőke ügyvezető), valamint a **LEGIBA Kft.** (székhely:
1237 Budapest, Szent László utca 66.; cégjegyzékszám: 01 09 982299; adószám: 23872215-1-43;
képviselet: Szerényi-Nánási Emőke). Az **ABI-KORI Bt.** a helyiséget a 2008. július 8. napján kelt
bérleti szerződés alapján vette bérbe, pályázat nélkül, a **LEGIBA Kft.** a 2013. május 14. napján kelt
bérleti szerződéssel létesített bérlőtársi jogviszonyt. A helyiségbérleti szerződés egy alkalommal
került meghosszabbításra, a jelenleg is érvényes szerződéssel. A helyiséget iroda és raktár céljára
használgják, jelenlegi bérleti díj előírásuk **36.135,- Ft/hó + ÁFA.**

Az utcafronti helyiség megközelíthetősége a fa tokszerkezetű, duplaszárnyú, 230 cm bejárat
magasságú, 80/160 cm széles bejáratú ajtón keresztül lehetséges, amely előtt fém rács található,
biztonság technikailag megfelelő. A belső terek padló- és falburkolatai közepes igény szintet
tükröznek, az utcafronti helyiségben csaphornyos parketta, a raktárban simított beton, a helyiségben
kerámialap burkolat található a padozaton, a falszerkezet jelentő része lambériával burkolt.
Közműrendszerek közül víz, közcsatorna és elektromos rendszer kiépített, villany és vízóra
megtalálható. A fűtési rendszer nem kiépített, a meleg-víz ellátás hőtárolós villanybojlerrel
megoldott.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.105,- Ft/hó.

A bérlőtársaknak az előző bérleti szerződésből eredően 128.600,- Ft összegű óvadékfizetési
kötelezettsége állt fenn, melyet teljesítettek. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019.
december 31-én lejár. Bérlőtársaknak 2019. december 6. napjáig bérleti díj tartozásuk nincs.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. november 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. november 26. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 12.920.000,- Ft (fajlagosan: 496.923,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai és raktár tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **64.600,- 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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **LEGIBA Kft.** 2019. december 5. napján kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti jogának meghosszabbítása tárgyában. A bérlő bérleti díj ajánlatot tett **43.000,- Ft/hó + ÁFA összegben**. Az **ABI-KORI Bt.** 2019. december 6. napján akként nyilatkozott, hogy a bérleti jogát nem kívánja meghosszabbítani.

Javasoljuk a bérleti szerződés meghosszabbítását a **LEGIBA Kft.-vel** (székhely: 1237 Budapest, Szent László utca 66.; cégjegyzékszám: 01 09 982299; adószám: 23872215-1-43; képviseli: Szerényi-Nánási Emőke), 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig iroda és raktár céljára az ajánlott **43.000,- 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. Azért javasoljuk ezt az összeget, mert ez a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet.

Javasoljuk továbbá a bérlőtársi jogviszony megszüntetését az **ABI-KORI Bt.-vel** (székhely: 1237 Budapest, Szent László utca 66.; cégjegyzékszám: 01 06 767912; adószám: 22132389-1-43; képviseli: Szerényi-Nánási Emőke ügyvezető), úgy hogy az egyedüli bérlő a **LEGIBA Kft. marad**. Azért javasoljuk ezt, mert az **ABI-KORI Bt.** nem kívánja tovább használni a helyiséget, a **LEGIBA Kft.** pedig egyedül is tovább bérelné.

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 Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A forgalmi érték mértéke a bérlő folyamatos karbantartásának köszönhető.

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 Rendelet 9. § (3) bekezdése alapján ha bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

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, tekintettel arra, hogy iroda és raktározási tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

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.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Víg utca 24. szám alatti, 34928/0/A/29 helyrajzi számú 26 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés módosításához** akként, hogy a bérlőtársi jogviszony megszűnik és az egyedüli bérlő a **LEGIBA Kft.** (székhely: 1237 Budapest, Szent László utca 66.; cégjegyzékszám: 01 09 982299; adószám: 23872215-1-43; képviseli: Szerényi-Nánási Emőke) marad.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Víg utca 24. szám alatti, 34928/0/A/29 helyrajzi számú 26 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a LEGIBA Kft.-vel** (székhely: 1237 Budapest, Szent László utca 66.; cégjegyzékszám: 01 09 982299; adószám: 23872215-1-43; képviseli: Szerényi-Nánási Emőke), **határozott időre (5 évre)**, 2020 január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, **iroda és raktár** céljára az ajánlott **43.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti 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 leendő bérlő.

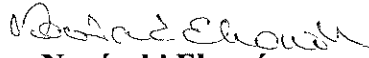
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2019 december 18., 2.) és 3.) 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: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

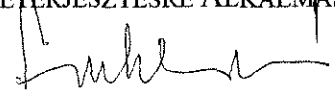
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERSZÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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