

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

1.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 16-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 1. 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, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 1. szám alatti, utcai bejáratú, 35537/0/A/1 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, üres, földszinti utcai nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 albetét található, amelyekből 6 db áll önkormányzati tulajdonban. Ezek közül 4 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **11.985,- 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 bérbeadásnak a Rév8 Zrt. álláspontja szerint nincs akadálya.

A fenti helyiség 2014. október 14. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A vizsgált ingatlan üzlethelyiségre, raktárra, közlekedőre és WC-re és mosdóra osztott, amelyek belmagassága 2,8m. Faszervezetű bejáratú ajtó részben fémredőnyvel és osz lapokkal védett, a faszervezetű ablak, acélrácsokkal kiegészítve. A padlózat beton, járólappal burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek.

A PHO 89 Kft. (székhely: 1105 Budapest, Kápolna utca 1. 7. em. 50., cégjegyzékszám: 01-09-347094, adószám: 27057610-2-42, képviselője: Nguyen Viet Cuong ügyvezető) 2019. szeptember 9. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **szeszmentes éttermi vendéglátás tevékenység** céljára.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 60.000, - Ft/hó + ÁFA összegben.

A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett, 1.429.745, - Ft bruttó összegben.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján **bruttó 1.429.745, -Ft összeg** bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

XIV

1

Bérbeadóra tartozó munkák	Költségek (bruttó)
1. Bontás-felület javítás	219.200,-Ft
2. Festés	48.020,-Ft
3. Csempézés	335.000,-Ft
4. Anyagköltségek	827.525,-Ft
Összesen:	1.429.745,-Ft

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. június 20. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. december 19. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.280.000,-Ft** (495.111, -Ft/m²). A helyiség bérleti díja, a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számítva: havi nettó bérleti díj 111.400,- Ft+ ÁFA.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj meghatározására irányadó szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 55.700,- Ft/hó + ÁFA.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a PHO 89 Kft. (székhely: 1105 Budapest, Kápolna utca 1. 7. em. 50., cégjegyzékszám: 01-09-347094, adószám: 27057610-2-42, képviselője: Nguyen Viet Cuong ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szeszmentes vendéglátás tevékenység** céljára, a kérelmező által ajánlott bérleti díjon azaz, **60.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, mivel a bérlő ajánlata meghaladja a számított bérleti díjnak 50 %-ával csökkentett értékét, amely összegig a vonatkozó Kt. határozat kérelmezői ajánlat nélkül is lehetőséget ad a Bizottságnak a bérleti díj csökkentésére.

Nem javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből a bérbeadót terhelő bruttó 1.429.745,- Ft összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a PHO 89 Kft.-vel, tekintettel a kedvezményes összegű bérleti díj megállapítására.

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 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 bérbe 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 2020. évi bérleti díj előirányzatot.

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 Kt. határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszmentes vendéglátás tevékenység végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj meghatározására irányadó szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

...../2020. (I.16.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 1. szám alatti, utcai bejáratú, 35537/0/A/1 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség határozatlan idejű bérbeadásához, 30 napos felmondási idő kikötésével a PHO 89 Kft. (székhely: 1105 Budapest, Kápolna utca 1. 7. em. 50., cégjegyzékszám: 01-09-347094, adószám: 27057610-2-42, képviselője: Nguyen Viet Cuong ügyvezető) részére szeszmentes éttermi vendéglátási tevékenység céljára, az ajánlott 60.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 7. földszint 1. szám alatti, utcai bejáratú, 35537/0/A/1 hrsz.-ú, 45 m², üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (bontás, felület javítás, festés, csempézés) bérlő által saját költségen történő felújításához. A bérlő a felújítás költségeit a bérleti díj mértékére tekintettel semmilyen módon nem követelheti, annak költségeihez a bérbeadó nem járul hozzá.**

- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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.
- 4.) **nem járul hozzá** továbbá az PHO 89 Kft. -vel a határozat 1-2.) pontja szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (bontás, felület javítás, festés, csempézés) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1;2 és 4..) pont esetében 2020. január 16., 3.) pont esetében 2020. február 28.

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, 2020. január 8.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

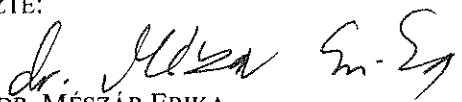
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

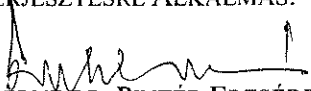
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKÉRNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

