

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

17
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24.** szám alatti 34681/0/A/5 hrsz-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 60 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonban van 7 db albetét, és amelyből 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. november 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiség megközelítése a 205 cm bejárati magasságú, 88 cm széles, jelentős üvegfelülettel rendelkező, műanyag tok- és szárnyszerkezetű biztonságtechnikailag megfelelő ajtón keresztül lehetséges. A belső terek padlóburkolatai megfelelő állapotúak. A helyiségek padozata kerámialappal burkolt, illetve a 12.65 m²-es (5,75 x 2,20) méretű, fém tartószerkezetű galériánál laminált parketta burkolat található, a falak diszperzites festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak.

A helyiség műszaki állapota összességében közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **5.440,- Ft/hó.**

A **RAUF Műszaki Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; cégjegyzékszám: 01 09 183546; adószám: 24810432-2-42; képviseli: Maknse Beatrix) 2019. november 11-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **kereskedelmi (virág üzlet)** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett 50.000,- Ft** összegben.

A **CPR Vagyoneértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. december 3. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.270.000,-Ft** (530.800,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelmi** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számítva havi nettó 66.350,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj meghatározására irányadó szorzók érvényesítendőök azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 33.175,-Ft/hó + ÁFA.

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.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **RAUF Műszaki Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; cégjegyzékszám: 01 09 183546; adószám: 24810432-2-42; képviseli: Maknse Beatrix) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **virág üzlet** tevékenység céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének 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.

II. A betérés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához 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 gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 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, **kereskedelmi** tevékenység végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbé adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

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

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

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24.** szám alatti 34681/0/A/5 hrsz-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **RAUF Műszaki Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; cégjegyzékszám: 01 09 183546; adószám: 24810432-2-42; képviseli: Maknse Beatrix) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **virág üzlet** céljára a kérelmező által ajánlott **50.000,- 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 megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 1.) pont esetében 2020. január 16., 2.) 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:	DR. GUTH CSONGOR REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ
	JÓVÁHAGYTA: VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

