

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

3.2

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 29-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. 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, Baross utca 98.** szám alatti 35516/0/A/72 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 50 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 72 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2015. május 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az albetét bejáratának környéke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, ollós ráccsal ellátott. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített közműmérők megtalálhatóak ingatlanon belül. A fűtést egy darab kéménybe kötött gázkonvektor, a meleg-víz ellátást „HAJDÚ” villanybojler biztosítja. Az ingatlan egésze mettlachi burkolattal ellátott a falazat mintegy másfél méter magasságig festett lambériával burkolt, az alatta található falszerkezet nem szemrevételezhető, feltehetően erősen felvizesedett.

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 II, HVT V területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.750,- Ft/hó.**

A **Hippie Hops Kft.** (székhely: 1111 Budapest, Zenta utca 5. 3/4., cégjegyzékszám: 01-09-340069, adószám: 26702159-2-43, képviselője: Zalotay Tamás ügyvezető) 2020. január 8. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **műhely (bútor restaurálás) tevékenység céljára.** A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 60.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A **CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. január 2. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. január 17. napján jóváhagyott, majd Bártfai László független szakértő által 2019. július 30. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 21.000.000,- Ft** (420.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 105.000,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 52.500,- Ft/hó.

Handwritten signature or initials.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Hippie Hops Kft.** (székhely: 1111 Budapest, Zenta utca 5. 3/4., cégjegyzékszám: 01-09-340069, adószám: 26702159-2-43, képviselője: Zalotay Tamás ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **műhely** (bútor restaurálás) céljára **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz 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 bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe 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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát 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, műhely céljára igénybe venni kívánt helyiségre 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 bérbe adható helyiségek listáján.

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



Határozati javaslat

...../2020. (I.29.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

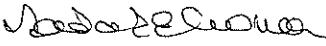
- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 98.** szám alatti 35516/0/A/72 hrsz.-ú, 50 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **a Hippié Hops Kft.** (székhely: 1111 Budapest, Zenta utca 5. 3/4., cégjegyzékszám: 01-09-340069, adószám: 26702159-2-43, képviselője: Zalotay Tamás ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **műhely** (bútor restaurálás) **tevékenységre az általa ajánlott 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével..
- 2.) a **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 igazgatója


Határidő: Határidő: 1.) pont esetében 2020.január 29., 2. pont esetében 2020. március 15.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. január 22.


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

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET ÉVA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLETHASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

3

