

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

3.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti helyiség újbóli 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti, 35081/0/A/57 helyrajzi számú 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 57 db albetét került kialakításra, amelyből 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 486/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség használója az **SKN Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 10. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 731575; adószám: 13366018-2-42; képviseli: Mike Sándor ügyvezető), aki a helyiséget üres ingatlanként vette bérbe, pályázaton kívül, a 2015. október 26. napján kelt bérleti szerződés alapján, amely szerződés 2019. december 31. napján lejárt. A helyiséget iroda és raktár céljára használja, jelenlegi használati díj előírása **66.667,- Ft/hó + ÁFA** a 2020. évi inflációból eredő emelés előírása nélkül.

A helyiség bejárati ajtaja és az ablakok fémszerkezetűek, motoros fémrácsos redőnyvel védettek, jó állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó állapotúak. A padozat beton, járólappal, parketta és PVC burkolatú, jó-közepes állapotban. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A használati meleg vizet elektromos vízmérő biztosítja.

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

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 12.925,- Ft/hó.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 169/2019. (XII.18.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24. szám alatti, 35081/0/A/57 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását az SKN Kft.-vel (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 10. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 731575; adószám: 13366018-2-42; képviseli: Mike Sándor ügyvezető) **határozott időre (5 évre)**, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, **iroda és raktározás** céljára, a számított **123.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Kérelmező a döntés meghozatalát megelőzően nem kérte a bérleti jogviszony meghosszabbítását, azt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. előterjesztése alapján az Önkormányzat kezdeményezte a bérlő felé. A kérelem hiányában a bérlő bérleti díj ajánlatot a döntés meghozatala előtt nem tett.

Az **SKN Kft.** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által ajánlott bérleti díjon nem kívánta megkötni a szerződést, azonban 2020. január 6. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség vonatkozásában. A helyiség használója **bérleti díj ajánlatot tett 70.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A bérlőnek az előző bérleti szerződéséhez kapcsolódóan 254.001,- Ft összegű óvadékot kezel az Önkormányzat. A bérlőnek 2020. január 17. napján 6.752,-Ft tartozása mutatkozik.

A Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 24.600.000,- Ft (fajlagosan: 439.286,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda és raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó **123.000,- 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 II. és V. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását az **SKN Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 10. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 731575; adószám: 13366018-2-42; képviseli: Mike Sándor ügyvezető) részére 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, iroda, raktározás céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötésekor a használonak lejárt tartozása ne legyen. Azért javasoljuk ezt, mivel az Önkormányzatnak érdeke a helyiség bérbeadása, ezen felül a kérelmező által ajánlott bérleti díj a jelenleg fizetett használati díjánál magasabb és nem ró túl nagy terhet a vállalkozásra sem.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli 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 kérelmező a korábban a Kt. határozat alapján számított bérleti díjat nem tudta elfogadni, az általa ajánlott bérleti díj azonban magasabb a jelenleg fizetett használati díjnál. A forgalmi érték mértéke a használonak a bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

Amennyiben a helyiség nem kerül újból bérbeadásra, 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. Jogsabályi 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 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, valamint a raktározási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződés meghosszabbításával 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

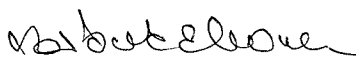
- 1.) visszavonja a 169/2019. (XII. 18.) számú határozatát.
- 2.) **hozzájárul**, a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 22-24.** szám alatti, **35081/0/A/57** helyrajzi számú 56 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló ismételt bérbeadásához **SKN Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 10. 2. em. 3.; cégjegyzékszám: 01 09 731575; adószám: 13366018-2-42; képviseli: Mike Sándor ügyvezető) részére, **határozott időre (5 évre)**, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, **iroda és raktározás** céljára, a kérelmező által tett **70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.
- 3.) **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 leendő bérlő. A bérleti szerződés aláírásának további feltétele, hogy a szerződés aláírásáig a használó valamennyi tartozását kiegyenlítse.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) pont esetében 2020. január 29., 2.) pont esetében 2020. március 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, 2020. január 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

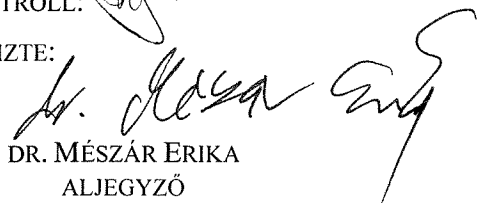
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

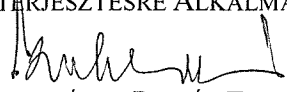
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

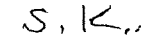
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETRIJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

