

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

3.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. február 26-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 36. 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, Lujza utca 36. szám alatti 35431/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, ebből 4 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2012. szeptember 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejáratúval rendelkezik. Az ingatlanhoz tartozó bejáratnál lévő lépcső fa toldást kapott, a 186 cm bejárat magasságú, 76 cm széles, fém szerkezetű ajtó biztonságtechnikailag megfelelő. A padozaton simított betonra terített, cserére szoruló PVC burkolat van fektetve, a falszerkezet festett. Vízvételi lehetőség és közcsontra csatlakozás biztosított, elektromos hálózat kiépített.

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 **9.945,- Ft/hó.**

A **Kazinczy11 Gasztro Kft.** (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy utca 11, cégjegyzékszám: 01-09-908377, adószám: 14537686-2-42, képviselője: Vaskó Gábor ügyvezető) 2020. február 12. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **irodai tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 25.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A **CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. január 14. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. január 16. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.990.000,- Ft** (378.966,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az **irodai tevékenységhez** kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 54.950,- 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 27.475,- Ft/hó.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Kazinczy11 Gasztro Kft.** (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy utca 11, cégjegyzékszám: 01-09-908377, adószám: 14537686-2-42, képviselője: Vaskó Gábor

ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység** céljára a csökkentett bérleti díjon azaz **27.475,- 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.

Azért javasoljuk a csökkentett bérleti díjon a helyiség bérbeadását, mert az értébecslés szerint a belső térben talaj menti ázásból adódó vakolatomlás és salétromosodás látható. Az ingatlan állapota és hasznosíthatósága miatt jelentős korrekciót tartunk indokoltnak. Az ingatlan.com oldalon az utcában bérbeadásra kínált helyiséget nem találtunk.

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 állapotának 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, irodai tevékenység 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.

47

2

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (II.26.) számú határozata

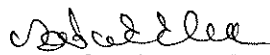
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 36.** szám alatti 35431/0/A/7 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Kazinczy11 Gasztro Kft.** (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy utca 11, cégjegyzékszám: 01-09-908377, adószám: 14537686-2-42, képviselője: Vaskó Gábor ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenységre** a csökkentett bérleti díjon azaz **27.475,- 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.

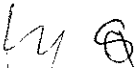
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) pont esetében 2020. február 26., 2.) pont esetében 2020. április 30.

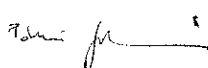
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. február 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

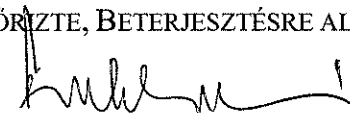
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

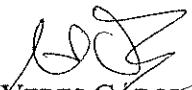
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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

