

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. augusztus 4-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti utcai bejárátú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

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, Üllői út 58. szám alatti 36338 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiség utcai bejárata a Futó utca felől kialakított. Az alsorsori helyiség üzletterre és egy mosdó-WC helyiségre tagolódik. Fűtést, és melegvíz-előállítás biztosító rendszer nem kiépített. A víz-, és csatornarendszer működőképes, 2 db vízórával szerelt. A villamoshálózat kiépített, de a villanyóra leszerelve. Összességében mind műszakilag, mind esztétikailag felújításra szoruló állapotú helyiség.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható: A helyiség részleges felújítást igényel. A bejárati vasajtó rossz állapotú teljes egészében felújítása szükséges. A lejárati lépcső megfelelő állapotú kisebb mértékű javítása szükséges. A helyiség padlózata betonozott, ami teljes egészében járólappal van borítva mely kisebb javításra szorul. Az oldalfalak és a mennyezet műanyag lambériáival van burkolva, vakolat javítása és teljes tisztasági festés szükséges. A vizes helyiség vakolat és csempe javításra szorul. Vízvételi lehetőség van a fogyasztást két almérő méri. Gázellátás nincs a helyiségben. Vízcsonna, átvizsgálás javítása szükséges. Elektromos hálózat kiépítve melynek állapota felülvizsgálendő, elektromos hálózat átvizsgálás szabványosítás, villanyóra felszerelés Elmű ügyintézés, elektromos szolgáltatás elindítása, szabványos érintésvédelmi vizsgálata kötelező. Berendezési tárgyak: 3 db wc komplett, 2 db kézmosó, 1 db falikút berendezési tárgyak és szerelvényeinek felújítása és beüzemelése szükséges.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 30 db albetét található, 100-os önkormányzati tulajdon, 26 db lakás és 4 db nem lakáscélú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2012. március 12. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 0,- Ft/hó. (2019. és 2020. évek adatai alapján)

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT I. esik területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. I. em. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 175320; adószám: 24647308-2-43, képviseli: Szabó Györgyné) 2021. május 17. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **könyvraktár** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 25.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. június 21. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. július 1. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.090.000,- Ft** (267.400,- Ft/m²).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **könyvraktári** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 45.450,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével a **könyvraktári** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi 22.725,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58.** szám alatti **36338** helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. I. em. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 175320; adószám: 24647308-2-43, képviseli: Szabó Györgyné) részére **könyvraktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **25.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj többlet bevételt jelentene az Önkormányzatnak. 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 az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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 218/2013. (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, az könyvraktár esetén 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (VIII.04.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti utcai bejárattú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

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

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36338 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, üres, utcai bejárattú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Bakter Könyves Kft.** (székhely: 1094 Budapest, Bokréta utca 28. I. em. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 175320; adószám: 24647308-2-43, képviseli: Szabó Györgyné) részére **könyvraktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **25.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró 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 megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


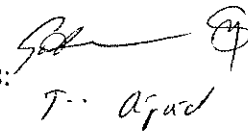

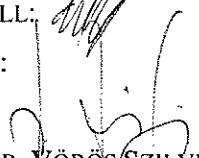

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. július 28.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	NAGY LÁSZLÓ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	 T. Agud
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	VERES GÁBOR TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE
DR. SAJTOS CSILLA JEGYZŐ	



