



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	-
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-

Tisztelt Polgármester úr!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti 35032/0/A/7** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 7 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 13.300,- Ft/hó.

Az ingatlan utcafronti bejáratú, a bejárathoz 2 lépcső vezet. A bejárati ajtó fém vázszerkezetű, sík üvegezéssel. A belső tér 2 helyiségből áll, melyeket 2010-ben a bérlő saját költségén újított fel. A felújítás érintette a falak festését és tapétázását, a hidegburkolatok cseréjét, valamint a gipszkartonból

készült tároló-galéria megépítését. A tároló-galéria az üzlet bal oldalán, az utcafronti helyiségben lett kialakítva, amely könnyen el is bontható. A meleg vizet átfolyós vízmelegítő adja, a fűtése kéménybe kötött gázkonvektorral üzemel. A hátsó helyiségben egy konyhai rész lett kialakítva, ez a rész csempézett. Az üzlethelyiség villany-, és gázórával rendelkezik, vízóra nincs kiépítve. Összességében az ingatlan jó állapotú.

Az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága 1364/2010.(VIII.12.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja (az akkori nevén Rozinay és társa Kft., ma) **Rozilux Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5.; adószám: 14862995-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 923510, képviseli: Török József) részére, 2015. december 31. napjáig, **villamossági üzlet** céljára. A bérleti szerződés 2010. augusztus 31. napján került aláírásra. Bérlő a helyiség birtokába pályázaton kívül jutott. A bérleti szerződés 2011. február 18. napján módosításra került.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. § szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszonyt a 2015. december 31. napján kelt bérleti szerződésben meghosszabbították 2020. december 31-ig, melyben a szerződő felek **26.830,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg, az infláció miatt a jelenlegi bérleti díja 29.203,- Ft/hó + ÁFA.** A bérlőnek a tárgyhavi befizetésen kívül nincs bérleti díj-tartozása.

Bérlő 2020. október 21. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **villamossági üzlet** céljára. **A kérelmező 29.200,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** Bérlő előadta, hogy a jelenlegi helyzetben a forgalmuk harmadával visszaesett. A bérleti díj emelését már nem biztos, hogy túléli a cég.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. augusztus 25. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.980.000,-Ft** (540.025,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelmi tevékenységhez** kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 99.900,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti 35032/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Rozilux Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5.; adószám: 14862995-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 923510, képviseli: Török József) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kereskedelmi tevékenységre (villamossági üzlet), 49.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegében. Arra tekintettel, hogy a bérlő által ajánlott bérleti díj mértéke jelentősen elmarad a számított bérleti díj összegétől, ezért javasoljuk a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékű összegben a bérleti díj meghatározását. Ez az összeg egyebekben a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet. A bérlő a helyiséget saját erejéből újította fel, ezért indokolt lehet a bérleti díjat alacsonyabban tartani.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Polgármester úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő

bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. 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.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően 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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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, kereskedelmi tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, amelyet külön íven hoz meg.

Melléletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Polgármesterének .../2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

1. **hozzájárok a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti 35032/0/A/7 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **Rozilux Kft.**-vel (székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5.; adószám: 14862995-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 923510, képviseli: Török József) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kereskedelmi tevékenységre (villamossági üzlet), 49.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak összegén.****
2. **felkérem** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17.

§ (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2020. november ., 2.) pont esetében 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök