



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződések meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/2; 35194/0/A/3; 35194/0/A/4** helyrajzi számú 46 m², 17 m² és 16 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepelnek.

A társasházban összesen 67 db albetét került kialakításra, amelyből 24 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 24 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.177/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiségek bérlője a 2019. január 24. napján kelt bérleti szerződések alapján a **Horváth Mihály tér Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf), aki a helyiségek birtokába a 2019. január 24. napján kelt szerződésekkel került pályázat nélkül. A helyiségeket a bérlő iroda céljára használja, a bérleti szerződés határozott időre, 2020. december 31. napjáig szól.

A bérlő bérleti díj előírása a 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiségre **108.312,- Ft/hó + ÁFA**, a 35194/0/A/3 hrsz.-ú helyiségre **40.200,- Ft/hó + ÁFA**, a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiségre **40.171,- Ft/hó + ÁFA**.

A 35194/0/A/2-es helyrajzi számú helyiség az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól balra. A bejárat ráccsal védett. A bérlő 2019 őszén felújításokat végzett, a régi wc-t átalakította teakonyhává, a mögötte lévő WC megmaradt és egy kisebb helyiséget választottak le, ami jelenleg kézmosóként funkcionál. A burkolat, a falazat, valamint a villanyvezetékek is cserére kerültek. A 35194/0/A/3-as albetét szintén utcafrontról megközelíthető, a kaputól balra esik a bejárata. A helyiséget 2019 őszén szintén felújították. Az albetétben vizes helyiség nem található. A 35194/0/A/4-es albetét bejárata a kaputól jobbra található, amely 2019 őszén szintén felújításra került.

A helyiségek felújítását a bérlő a 2019. március 28-án kelt bérbeszámítási megállapodások alapján végezte el, azonban a bérbeszámítási megállapodásban foglalt határidőn belül a felújítást nem fejezte be, valamint a szerződésben vállalt egyéb feltételeket sem teljesítette.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiségre vonatkozóan 27.435,- Ft/hó, a 35194/0/A/3 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában 11.261,-Ft/hó, a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiség esetében 9.525,-Ft/hó.

A bérlőnek 2020. október 31. napjáig bezárólag bérleti díj tartozása nincs.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 31. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 3. napján jóváhagyott értékbecslések szerint a 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 23.210.000,- Ft (fajlagosan: 504.580,- Ft/m²), a 35194/0/A/3 hrsz.-ú forgalmi értéke 8.400.000,- Ft (fajlagosan: 494.173,- Ft/m²), a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 8.370.000,- Ft (fajlagosan: 523.319,- Ft/m²) A 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi nettó **116.050,- Ft/hó**, a 35194/0/A/3 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában nettó **42.000,- Ft/hó**, a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában pedig **41.850,- 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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében nem jelentkezett, amelyre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kívánja kezdeményezni a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további két évre.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/2 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2022. december 31. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **116.050,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.**

Javasoljuk, továbbá hogy a Tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/3 helyrajzi számú, 17 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2022. december 31. napjáig, iroda tevékenység céljára, a

számított bérleti díjon, azaz **42.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.

Javasoljuk, továbbá hogy a **Tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/4 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2022. december 31. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **41.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.**

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Polgármester úr 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.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződések nem kerülnek 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. 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.

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 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 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 vagyonbiztonságot 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.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értékbecslések (3 db)

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre szóló bérleti szerződések meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

- 1.) **hozzájárulok**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/2 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2022. december 31. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **116.050,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 2.) **hozzájárulok**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/3 helyrajzi számú, 17 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2022. december 31. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **42.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**
- 3.) **hozzájárulok**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/4 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2022. december 31. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **41.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 4.) **felkérem** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.), 2.), valamint 3.) 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 óvadékok feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatok aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-3.) pontok esetében 2020. november ..., 4.) 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