



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 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 2. szám alatti 35550/0/A/23** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 24 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 3 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 vízőrás helyiségre vonatkozóan 5.787,- Ft/hó.

Az ingatlan közvetlen utcafronti, 245 cm bejárati magassággal és 87 cm széles, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok és szárnyszerkezetű bejárattal rendelkezik, mellette nagyméretű kirakattal. A padozat festett hajópadlóval burkolt, a falszerkezet jellemzően vízzáró festékkel, részben csempeburkolattal ellátott. Közműrendszerek a gáz kivételével hiánytalanul kiépítettek. A helyiség műszaki állapota közepes.

A fenti helyiség bérlője **Fróman Zoltán egyéni vállalkozó** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. 3/18; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) a 2015. december 31. napján kelt bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő **kutya kozmetikai üzlet céljára** használja, bérleti szerződése 2020. december 31. napján lejár. A bérlő a helyiség birtokába a 2010. november 19. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott, pályázaton kívül. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **33.087,- Ft/hó + ÁFA**. A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 320,-Ft, a 2020 november havi előírását is figyelembe véve **44.996,- Ft** összegű, részben le nem járt esedékességű tartozása van.

Bérlő 2020. október 13. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **kutya-kozmetikai üzlet céljára**. A kérelmező **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett**.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. augusztus 19. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.050.000,- Ft** (594.444,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **képviselő-testületi határozatban nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységhez** kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 80.250,- Ft**.

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá**, hogy a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti 35550/0/A/23** hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását **Fróman Zoltán egyéni vállalkozóval** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. 3/18; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kutya-kozmetikai üzlet céljára** az általa megajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését. A szerződés megkötésének további feltétele, hogy a szerződés megkötésekor a bérlőnek nem állhat fenn tartozása bérbeadóval szemben.

Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A koronavírus járvány miatt csökkent a helyiség forgalma és az egyéni vállalkozókra nem vonatkoznak a kormány által biztosított kedvezmények.

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 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 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. 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, a Kt. határozatban nem nevesített 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 CXXXVIII. 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: értébecslés

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

- 1.) **hozzájárok a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti 35550/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához Fróman Zoltán egyéni vállalkozóval** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. 3/18; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kutya-kosmetikai üzlet céljára** az általa megajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási 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 vállalja a leendő bérlő. A szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek nem lehet a szerződés aláírásakor a bérbeadóval szemben 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

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök