

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.10.....sz. napirend
Polt

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: Az ALZAMZAM Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 19. szám alatti, 34867/0/A/2 és 34867/0/A/3** hrsz-ú, utcai és udvari bejáratú, földszinti, **33+21 m²** alapterületű, műszakilag egybenyitott nem lakás célú helyiségek, amelyek az ingatlan nyilvántartásban műhely besorolással szerepelnek.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. október 02-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 9.350,- Ft/hó.

Az **ALZAMZAM Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József u. 40.; cégjegyzékszám: 01-09-981426; adószám: 23853036-2-42; képviselő: Awad El Nour Yiusef ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség élelmiszerüzlet tevékenység (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A kérelmező a Budapest VIII., József krt. 18. szám alatt (bejárat a Bacsó B. u. felől) rendelkezett korábban bérleménnyel, amelyet internet kávézó céljára vett bérbe. A bérleti jogviszony lejártát követően az Önkormányzat nem hosszabbított szerződést a bérlővel.

A helyiségek forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2013. december 30-án készített, és 2015. július 20-én aktualizált értékbecslése alapján: **11.300.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén az élelmiszer üzlet (szeszárusítás nélkül) kereskedelmi tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **56.500,- Ft + Áfa**.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **39.550,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiségek bérbeadását az ALZAMZAM Kft. részére élelmiszerüzlet (szeszárusítás nélkül) céljára tekintettel arra, hogy a kérelmező korábban már

rendelkezett bérleménnyel, amelyet internet kéréző céljára vett bérbe. A bérlettel kapcsolatban panasz érkezett az Önkormányzathoz, ezért a lejáró bérleti jogviszonya nem került meghosszabbításra.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az élelmiszerüzlet (szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 nem hasznosított, 25 MFt fogalmi értéket el nem érő helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy *nem járul hozzá* a **Budapest VIII., 34867/0/A/2 és 34867/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19.** szám alatt elhelyezkedő, **33+21 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiségek **ALZAMZAM Kft.** részére, történő bérbeadásához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 31.

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


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

Budapest, 2015. július 22.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 JÚL 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 23.


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE