

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

46

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

Tárgy: A New Addis Abeba Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., József u. 42. 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József u. 42. szám alatti, 35006/0/A/25 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti, 31 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. november 17-én vette birtokba, a helyiség közepes állapotú, (3) műszaki besorolású, csak gázcsanak található benne, fűtési rendszer nem került kialakításra, azonban a fűtés elektromos árammal is megoldható, így az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 7.285,- Ft/hó.

A **New Addis Abeba Kft.** (székhely: 1053 Budapest, Fejér Gy. u. 6. 3. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-273585; adószám: 25410750-2-41; képviseli: Kanzou Jamal Taher ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség élelmiszerüzlet (szeszecital árusítással) céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtási, csőd és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2016. évben kell eleget tenni, tekintettel arra, hogy a cég 2015. november 9-én került bejegyzésre.

A Grifon Property Kft. által 2014. november 11-én készített, és független ingatlan szakértő által 2015. november 25-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 5.830.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összege 48.583,- Ft.**

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 34.008,- Ft.**

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **New Addis Abeba Kft.** részére élelmiszerüzlet (szeszesital árusítással) céljára, tekintettel arra, hogy a társaság 2015. novemberében került bejegyzésre, nem látjuk biztosítottnak, hogy eleget tudna tenni a bérleti díj fizetési kötelezettségnek, valamint az utcában működő élelmiszerüzletek működésével kapcsolatban több lakossági panasz merült fel az utóbbi időben.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzatnak a helyiség tekintetében továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége áll fenn.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételeit.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel.

V. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – 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 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.

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 képviselő-testületi határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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

Határozati javaslat

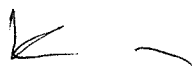
.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 35006/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, József u. 42.** szám alatt található, 31 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához a **New Addis Abeba Kft.** részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

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. november 25.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

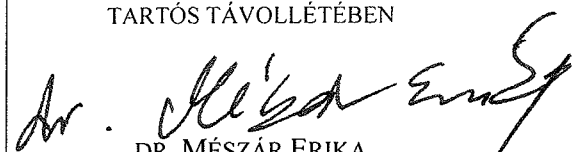
2015 DEC 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

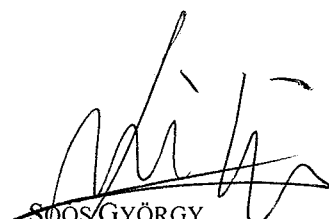
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE