

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 25-ei ülésére

Tárgy: Süci és György Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 5. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Lujza u. 5. szám alatti, 35357/0/A/1 hrsz.-ú, 22 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Lujza u. 5. szám alatti, 35357/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A két albetét korábban egy ajtóval összenyitásra került.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiségeket 2013. február 11. napján vette birtokba, a helyiségek közepes műszaki állapotúak, (3) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A vízőrás helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.606,- Ft/hó + 6.606,- Ft/hó, azaz mindösszesen: 13.212,- Ft/hó.

A Süci és György Kft. (székhely: 1086 Budapest, Teleki téri piac H/4.; cégjegyzékszám: 01-09-181464; adószám: 24771179-2-42; képviseli: Zsohár Tamás ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyban megjelölt helyiségek raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. A Süci és György Kft. a kérelemben előadja, hogy amennyiben a döntéshozó méltányos bérleti díjat állapítana meg, mindkét helyiséget bérbe venné. Ellenkező esetben csak a 35357/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 22 m² alapterületű helyiség bérbeadását kéri raktározás céljára.

Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A szükséges iratok csatolásra kerültek.

A kérelmező cég jelenleg 1 db gépkocsi beállót bérel a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 9. szám alatt. Nyilvántartásunk szerint a Süci és György Kft.-nek 2016. március 31-ig a gépkocsi beálló tekintetében tartozása nincs.

A Süci és György Kft. jelenleg a Teleki téri piacon bérel pavilont (H/4) zöldség-gyümölcs üzlet céljára, amelyre a piacvezető írásbeli tájékoztatása szerint tartozása nincs.

A benyújtott iratok és az OPTEN cégtár alapján megállapítható, hogy a Süci és György Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett.

Handwritten signature

A Grifon Property Kft. által készített és 2016. március 09-én aktualizált értébecslése szerint a **35357/0/A/1 hrsz.-ú, 22 m²** alapterületű helyiség **forgalmi értéke 3.800.000,- Ft** (fajlagos forgalmi érték 172.727,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 25.333,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett** nettó havi **bérleti díj 12.667,- Ft.**

A Grifon Property Kft. által készített és 2016. március 09-én aktualizált értébecslése szerint a **35357/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m²** alapterületű helyiség **forgalmi értéke 4.000.000,- Ft** (fajlagos forgalmi érték 181.818,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 26.667,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett** nettó havi **bérleti díj 13.333,- Ft.**

A számított nettó havi bérleti díjak összesen 52.000,-Ft.

A csökkentett nettó havi bérleti díjak összesen 26.000,-Ft.

Nem javasoljuk a helyiségek bérbeadását a számított bérleti díjakon tekintettel arra, hogy a helyiségekre birtokba vételük óta érdeklődés nem volt. A két helyiség közötti ajtó megszüntetése továbbá felesleges anyagi ráfordítással járó külön terhet róna az Önkormányzatra, és amennyiben ez megtörténne kicsi a valószínűsége annak, hogy a helyiségre bérbevételi kérelem érkezzen.

Javasoljuk a fenti helyiségek bérbeadását a Süci és György Kft. részére határozott időre, 2020. december 31. napjáig raktározás céljára a csökkentett bérleti díjon, azaz a **35357/0/A/1 hrsz.-ú** helyiség tekintetében **12.667,- Ft + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak összegén, a **35357/0/A/2 hrsz.-ú** helyiség tekintetében **13.333,- Ft + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének megállapítása mellett. A bérleti szerződés lejárata követően az új bérleti jogviszony létesítéséről és a bérleti díj tekintetében a Bizottság dönt.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül további bevételt is jelentene. A helyiségek mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiségek karbantartásáról, és nem romlana az állaguk.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiségek állaga romlik.

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

A helyiségek 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.

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

A 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 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35357/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 5. szám alatt található, 22 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2020. december 31-ig a Süci és György Kft. részére raktározás céljára, 12.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A bérleti szerződés lejártát követően az új bérleti jogviszony létesítéséről és a bérleti díjról a Bizottság dönt.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 25.

2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35357/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 5. szám alatt található, 22 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2020. december 31-ig a Süci és György Kft. részére raktározás céljára, 13.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A bérleti szerződés lejártát követően az új bérleti jogviszony létesítéséről és a bérleti díjról a Bizottság dönt.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 25.

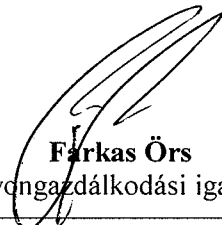
3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-2.) pontjában foglaltak szerint a bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését,

valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 30.

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, 2016. április 13.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

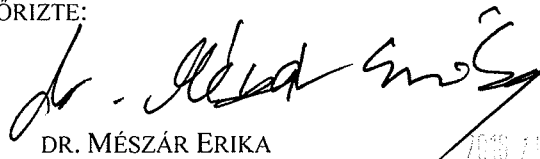
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

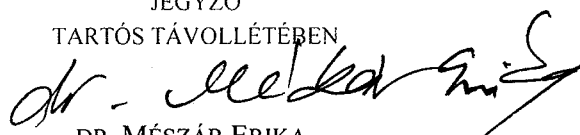
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

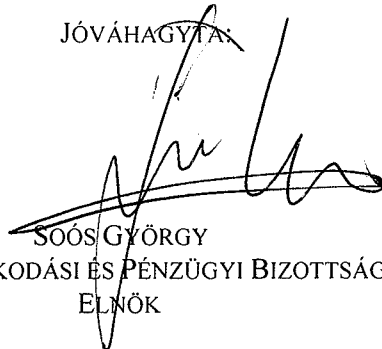

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016.04.19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖK

