

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 29-ei ülésére

Tárgy: Az Ahmed & Anita 2010 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kubát Sándorné 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, Népszínház u. 49. szám alatti, 35101/0/A/7 hrsz.-ú, üres, utcai bejáratú, 43 m² földszint és 16 m² pincéből álló, összesen 59 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 250/10.000 tulajdoni hányaddal együtt, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A tárgybani helyiség a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő iroda által 2013. augusztus 22-én került birtokbavételre. A helyiség állapota közepes, (3) műszaki besorolású, felújítandó, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre [REDACTED] 2015. július 06-án bérbevételi kérelmet nyújtott be, melyhez a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság VPB 955/2015.(IX.14.) számú határozatában nem járult hozzá.

Az **Ahmed & Anita 2010 Kft.** (székhely: 1108 Budapest, Gőzmozdony u. 2., 9. em. 38; cégjegyzékszám: 01-09-995265; adószám: 22700667-2-42; képviseli: Al Nabhan Trad önálló képviselőre jogosult ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség üzleti tevékenység, cipő és táska értékesítés céljára történő bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező bérleti díj ajánlata: 40.000,- Ft/hó+ ÁFA.

A nem vízórás helyiség után az Önkormányzatnak a Társasház irányában fennálló közös költség fizetési kötelezettsége 16.520,- Ft/hó.

A GRIFTON Property (Toronyi Ferenc) által 2015. január 30. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. augusztus 01. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.000.000,- Ft (200.000,- Ft/m²).** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az üzleti tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 66.667,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **53.333,- Ft.**

[Handwritten signature]

Nem javasoljuk a fenti helyiség csökkentett bérleti díjon történő bérbeadását az Ahmed & Anita 2010 Kft. részére, mivel azt sem a helyiség műszaki állapota, sem a kerületen belüli elhelyezkedése sem indokolja.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. szám alatti, 35101/0/A/7 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszint + pince nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadását az **Ahmed & Anita 2010 Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével kereskedelmi tevékenység (üzlet, cipő és táska értékesítés) céljára, a **számított bérleti díjon**, azaz **66.667,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérelő gondoskodna a helyiség rendbehozataláról, karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana tovább.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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

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.

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 bérelő 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 bérelő 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 értéke szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai földszinti helyiségben történő kereskedelmi (üzleti) tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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

1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. szám alatti, 35101/0/A/7 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszint + pince nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az Ahmed & Anita 2010 Kft. (székhely: 1108 Budapest, Gőzmozdony u. 2. 9. em. 38. cégjegyzékszám: 01-09-995265; adószám: 22700667-2-42; képviseli: Al Nabhan Trad önálló képviseletre jogosult ügyvezető) részére kereskedelmi tevékenység (üzlet, cipő és táska értékesítés) céljára, 40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 29.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. szám alatti, 35101/0/A/7 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszint + pince nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az Ahmed & Anita 2010 Kft. (székhely: 1108 Budapest, Gőzmozdony u. 2. 9. em. 38. cégjegyzékszám: 01-09-995265; adószám: 22700667-2-42; képviseli: Al Nabhan Trad önálló képviseletre jogosult ügyvezető) részére kereskedelmi tevékenység (üzlet, cipő és táska értékesítés) céljára, 66.667,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 29.

3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdése szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 31.

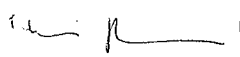
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

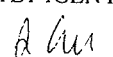
Budapest, 2016. augusztus 23.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

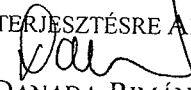
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

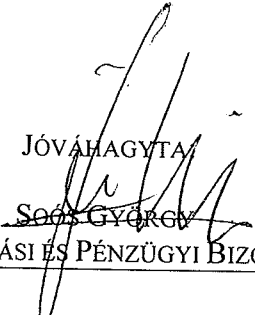
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA


~~SÓFI GYÖRGY~~

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE