

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.7.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 05-ei ülésére

Tárgy: Építlak Group Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József u. 42. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

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

Készítette: Molnár Attiláné 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, József u. 42. szám alatti, 35006/0/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, utca bejáratú, földszinti, 31 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. november 17. napján vette birtokba. A jegyzőkönyv szerint a helyiség felújításra szorul, közepes (3) besorolású, víz- és villanyórával rendelkezik, gázcsanak található benne, a fűtési rendszer nem került kialakításra, azonban a fűtés elektromos árammal megoldható, így a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízáraz helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 7.285,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1258/2015. (XII. 07.) számú határozatában nem járult hozzá a tárgyi helyiség bérbeadásához a New Addis Abeba Kft. részére.

A New Addis Abeba Kft. (székhely: 1053 Budapest, Fejér György u. 6. 3. em. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-273585; adószám: 25410750-2-41; képviseli: Kanzou Jamal Taher ügyvezető) ismételt bérbevételi kérelmet nyújtott be élelmiszerüzlet szeszárusítással tevékenységre a fenti helyiség vonatkozásában. Bérleti díj ajánlatot nem tett, ezért a New Addis Abeba Kft. részére 2016. július 05. napján hiánypótlási felhívást küldtünk, amelyben kértük, hogy a helyiségre tegyen bérleti díj ajánlatot.

Az Építlak Group Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-278797; adószám: 25501728-2-42; képviseli: Gasparek Tibor ügyvezető) is nyújtott be kérelmet Társaságunkhoz a tárgyi helyiség szépségszalon céljára történő bérbevételének céljára. Bérleti díj ajánlatot a Kft. 2016. július 18-án tett 30.000,- Ft/hó + ÁFA összegre.

A New Addis Abeba Kft. által megadott címről a levél „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza és a megadott telefonszámon sem érhető el a cég. A New Addis Abeba Kft. a kérelem beadását követően egyetlen alkalommal sem érdeklődött az ügy állása felől.

[Handwritten signature]
1

Az Építlak Group Kft. kérelmet nyújtott be az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, 33 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiségre is szépségszalonn céljára. A kérelem alapján a Tisztelt Bizottság a 2016. augusztus 22-i ülésén a 826/2016. (VIII.22.) számú határozatával hozzájárult a bérbeadáshoz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1.) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Grifon Property Kft. által 2014. december 30. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. március 30-án aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.640.000,- Ft** (214.193,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalonn) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 33.200,- Ft**.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett havi nettó bérleti díj 23.240,-Ft**.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását a New Addis Abeba Kft. részére, tekintettel arra, hogy megkereséseinkre nem jelentkezett, sem személyesen, sem telefonon nem érdeklődött a bérbevételi kérelmének ügyében a kérelem beadásának időpontja óta, valamint a korábbi kérelme is azért került elutasításra, mert az utcában működő élelmiszerüzletek működésével kapcsolatosan több lakossági panasz is felmerült.

Nem javasoljuk fenti helyiség bérbeadását az Építlak Group Kft. részére csökkentett számított bérleti díjon, mivel azt a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése, valamint a műszaki állapota sem indokolja.

Nem javasoljuk az Építlak Group Kft. által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy az nem sokkal kevesebb, mint a számított bérleti díj összege és vélelmezhető, hogy amennyiben a kérelmezőnek szándékában áll a helyiséget bérbe venni, akkor a számított bérleti díjon történő bérleti szerződés megkötését vállalja a kérelmező.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az Építlak Group Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, szépségszalonn céljára **33.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérló általi elkészítésének megállapítása 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, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség bérbe adásával a bérló gondoskodik a helyiség karbantartásáról és az állagmegóváról.

Amennyiben az Önkormányzat nem adja bérbe a helyiséget, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik és az utcai elhelyezkedés önkényes beköltözés veszélyét is rejtheti magában.

A határozati javaslat elfogadása 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 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) 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) bekezdése 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 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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, József u. 42. szám** alatt található, 35006/0/A/25 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a New Addis Abeba Kft. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 05.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József u. 42. szám** alatt található, 35006/0/A/25 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, az Építlak Group Kft. által ajánlott **30.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 05.

- 3.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 42. szám alatt található, 35006/0/A/25 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **Építlak Group Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 278797; székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; képviseli: Gasparék Tibor ügyvezető) részére **szépségszalón** tevékenység céljára **33.200,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 05.

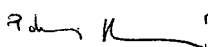
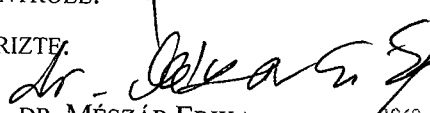
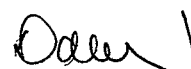
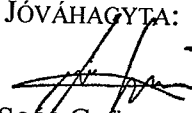
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi 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. 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 30.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA	2016 AUG 30.
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	2016 AUG 30.
DANADA-RIMÁN EDINA	
JEGYZŐ	
JÓVÁHAGYTA:	
	
SOÓS GYÖRGY	
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	