

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 5-ei ülésére

Tárgy: Generál Staff Bau Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2. szám alatti, üres, önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában

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 képezik a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2. szám alatti, 35144/1/A/3 hrsz.-ú 19 m² alapterületű és 35144/1/A/4 hrsz.-ú 19 m² alapterületű (összesen: 38 m²) földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel szerepelnek.**

Az albetétek korábban összenyitásra kerültek, így egy helyiségként kezelendők. A 3-as albetét rendelkezik villanyórával, ugyanebben az albetétben található vízóra is, amely a 4-es albetét fogyasztását is méri.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1025/2014. (IX.15.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest, VIII., 35144/1/A/3 és 35144/1/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest, VIII., Szerdahelyi u. 2. szám alatt található 19 + 19 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiségeket törli a lakásállományból és a továbbiakban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek között tartja nyilván.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ugyanezen számú határozatában hozzájárult a Társak a Teleki Térért Egyesület részére történő bérbeadáshoz, azonban a bizottsági döntést követően 2014. szeptember 26-án az Egyesület a bérbevételi kérelmét visszavonta.

A helyiségekkel kapcsolatosan a földhivatali átvezetést kérelmeztük a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1025/2014. (IX.15.) számú határozatát követően, amely jelenleg még folyamatban van.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiségeket 2014. március 10. napján vette birtokba. Az erről készült jegyzőkönyv tartalmazza, hogy a helyiségek össze vannak nyitva, teljes felújításra szorulnak.

A vízórával rendelkező 35144/1/A/3 hrsz.-ú helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.023,- Ft/hó.

A vízóra nélküli 35144/1/A/4 hrsz.-ú helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.992,- Ft/hó.

Handwritten signature

Azaz a két helyiségre összesen 13.015,- Ft/hó.

A **Generál Staff Bau Kft.** (székhely: 4516 Demecser, Arany János u. 126.; cégjegyzékszám: 15-09-083622; adószám: 25598434-2-15; képviselőre jogosult: Balogh Zoltán ügyvezető) 2016. július 06. napján kérelmet nyújtott be a fenti helyiségcsoport bérbevételére szépségszalón, hajhosszabbítás tevékenység céljára. 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. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Grifon Property Kft. által készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. július 20-án aktualizált értékbecslés szerint a 35144/1/A/3 és a 35144/1/A/4 hrsz.-ú helyiségek **forgalmi értéke egyenként 3.700.000,- Ft, összesen 7.400.000,- Ft. (194.737,-Ft/m²)**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalón) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 37.000,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 millió Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj 18.500,- Ft. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján. A tárgyi helyiség a Társak a Teleki Térért Egyesület kérelmének beadásának napjától, azaz 2014. június 28-tól a kérelem visszavonásáig, tehát 2014. szeptember 26-ig nem szerepelt az üres helyiség listán.

Tekintettel arra, hogy a helyiségek a földhivatali nyilvántartásban lakásként vannak nyilvántartva, valamint, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet értelmében csak nem lakás céljára szolgáló helyiség adható bérbe, a funkcióváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig javasoljuk előbérleti szerződés megkötését.

Javasoljuk a fenti helyiségek tekintetében előbérleti szerződés megkötését a **Generál Staff Bau Kft.**-vel úgy, hogy a bérleti szerződés megkötésére és a birtokátruházásra az ingatlan funkcióváltásának földhivatali bejegyző határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül kerüljön sor.

Továbbá javasoljuk a helyiség funkcióváltásának földhivatali bejegyzését követően a bérleti szerződés megkötését a **Generál Staff Bau Kft.**-vel, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével szépségszalón tevékenység céljára **37.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő 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 bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség kiadásával a bérelő gondoskodna a helyiség karbantartásáról, felújításáról és állagmegóvásáról.

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

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

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú (továbbiakban: Kt. határozat) 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 történő lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

A Kt. határozat 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2. szám alatti, 35144/1/A/3 hrsz.-ú 19 m² alapterületű és 35144/1/A/4 hrsz.-ú 19 m² alapterületű (összesen: 38 m²) földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében előbérleti szerződés megkötéséhez 37.000,-Ft/hó+ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlő általi elkészítésének megállapítása mellett a Generál Staff Bau Kft.-vel úgy, hogy a bérleti szerződés megkötésére és a birtokátruházásra az ingatlan funkcióváltásának földhivatali bejegyző határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül kerül sor.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 05.



- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglalt előbérleti szerződés megkötésére.

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

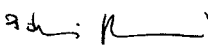
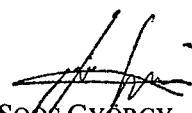
- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2. szám alatti, 35144/1/A/3 hrsz.-ú 19 m² alapterületű és 35144/1/A/4 hrsz.-ú 19 m² alapterületű (összesen: 38 m²) földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a helyiségek funkcióváltásának földhivatali bejegyző határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül a bérleti szerződés megkötéséhez a Generál Staff Bau Kft.-vel, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) céljára, 37.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének megállapítása mellett.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 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 ALJEGYZŐ 2016 AUG 30.	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2016 AUG 30.	JÓVÁHAGYTA:  SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE