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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 3.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 10-ei ülésére

Tárgy: **MAX Bau Management Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 képezi a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16.** szám alatti, **35085/0/A/9 hrsz.-ú, 28 m²** alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2016. július 18. napján vette birtokba. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, közművekkel rendelkezik, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A birtokbavétel óta a helyiségre bérbevételi kérelem nem érkezett.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.409,- Ft/hó.

A MAX Bau Management Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 205229; székhely: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 29/A. fszt. 1., képviseli: Váradi Béla ügyvezető) 2016. július 27-én kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a helyiség zöldség-gyümölcs kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevétele iránt. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

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

A Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2015. december 17. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 05-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.540.000,- Ft** (162.143,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai helyiségben végezni kívánt kereskedelem tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 30.267,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. szám alatt található 35085/0/A/9 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását **zöldség-gyümölcs kiskereskedelem céljára szeszárusítás nélkül** a MAX Bau Management Kft. részére a **számított 30.267,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegen. A helyiség műszaki állapotára, valamint az Önkormányzat érdekére tekintettel a bérbeadást indokoltnak tartjuk.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához 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 mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, 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 bevételét.

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. pont a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt kereskedelem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 24. pontja szerint 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, Mátyás tér 16. szám alatt található 35085/0/A/9 hrsz.-ú, 28 m^2 alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **zöldség-gyümölcs kiskereskedelem tevékenység céljára szeszárusítás nélkül** a MAX Bau Management Kft. részére a **számított 30.267,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 10.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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. november 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. október 04.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA: MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016 OKT 04

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA 2016 OKT 04
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE