

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.8..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-i ülésére

Tárgy: Cleaning-Ker Épülettisztító Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross utca 124. 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, Baross utca 124. szám alatti, 35404/0/A/1 hrsz.-ú, 72 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.** A helyiséget magába foglaló épületben összesen 55 albetét található, melyből 6 db önkormányzati tulajdon. Az önkormányzati tulajdon 3 db üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, továbbá 3 db bérlős lakást foglal magába. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2012. október 01-én került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Vízzel, gázzal, elektromos áramszolgáltatással van ellátva. A helyiség padozata kopott, a falakon a műanyag lambéria felett falnedvesség látható. A belmagasság 4,83 m, álmennyezet van, melynek magassága 2,79 m. A vizes helyiségek burkolata közepes.

A vízáteresztő helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 11.520,- Ft/hó.

A Cleaning-Ker Épülettisztító Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-974679; adószám: 23710315-2-42; képviseli: Faragó József ügyvezető) 2016. október 06. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** (takarító gépek) céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** ajánlatot tett.

A kérelemhez szükséges iratok (cégkivonat, aláírási minta) becsatolásra kerültek.

Handwritten signature

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Cleaning-Ker Épülettisztító Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. november 14. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. november 16. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.415.000,- Ft** (269.656,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított **havi nettó bérleti díj 129.433,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **64.717,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** részére az általa ajánlott **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel kevesebb, mint a csökkentett bérleti díj összeg, és ezt a helyiség műszaki állapota sem indokolja.

Nem javasoljuk a számított bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a helyiség már több mint négy éve üres, továbbá a kerületen belüli elhelyezkedése, illetve az ingatlan műszaki állapota sem alapozza meg a számított bérleti díjon történő bérbeadást.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** (takarító gépek tárolása) tevékenység **céljára**, a csökkentett bérleti díjon, azaz **64.717,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, tekintettel arra, hogy régóta üresen áll.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon.

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 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 bérbeadási 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 bérbeadási 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 (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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a.) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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, Baross u. 124. szám** alatti, 35404/0/A/1 hrsz.-ú, **72 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **raktározás** céljára a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** részére **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. november 28.

- 2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 124. szám** alatti, 35404/0/A/1 hrsz.-ú, **72 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-974679; adószám: 23710315-2-42; képviseli: Faragó József ügyvezető) részére, **raktározás** (takarító gépek tárolása) tevékenység céljára, **64.717,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


Határidő: 2016. november 28.


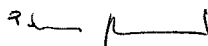


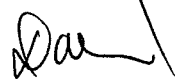
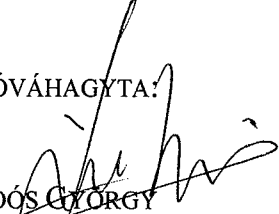
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) 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. 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. november 22.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 NOV 22
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	