

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.2.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 13-i ülésére

Tárgy: NAN TANORI Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
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, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám** alatti, 35030/0/A/2 hrsz.-ú, **46 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 35 albetét található, melyből 6 áll önkormányzati tulajdonban, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 bérlős, 1 üres), valamint 4 lakás (3 bérlős, 1 üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján a fenti helyiség elhelyezkedése nem érint HVT területet.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat **közös költség** fizetési kötelezettsége **13.369,- Ft/hó**.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. október 29-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **NAN TANORI Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-276384; székhely: 1033 Budapest, Miklós u. 13. 8. em. 42.; adószám: 25458998-2-41; képviseli: Salehi Amir Mohammad ügyvezető)

Handwritten signature

kérelmet nyújtott be a helyiség **látvány pékség** (szeszarusítás nélkül) céljára történő bérbevételére.

A kérelem **40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot** tartalmaz és a szükséges iratok (aláírás minta, végzés) becsatolásra kerültek.

A Cégnyilvántartás adatai szerint a társaságnak 2017. évben kell az adóbevallási kötelezettségének eleget tennie, tekintettel arra, hogy a cégbíróságon 2016. január 18-án került bejegyzésre. Ellene csőd-, illetve végrehajtási, felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. szeptember 05-én készített és a független szakértő által 2016. október 21. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **14.450.000,- Ft** (314.130,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt (kereskedelmi alapellátás) **látvány pékség szeszarusítás nélkül** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval a **számított havi nettó bérleti díj 72.250,- Ft**.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám alatti 35030/0/A/2 hrsz.-ú, 46 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **NAN TANORI Kft.** részére a kérelmében szereplő **40.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, mivel a helyiség bérleti díjára adott ajánlat nagyon alacsony a tényleges számított **72.250,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjhoz viszonyítva. A számított bérleti díj megfelel a helyiség utcai bejáratú, földszinti elhelyezkedésének, gyalogos és jármű közlekedéssel (villamos, metró, busz) jó megközelíthetőségének, közel a Népszínház utcához.

II. A betérjesztés indoka

A 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, ezen felül plusz bevételt is eredményez. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség karbantartásáról és állaga megóvásáról.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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 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 határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárosítás nélkül tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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 **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám** alatti, 35030/0/A/2 hrsz.-ú, **46 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **NAN TANORI Kft.** részére az általa ajánlott 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, látvány pékség (szeszárusítás nélkül) céljára.


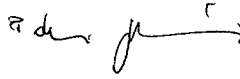
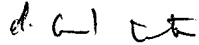
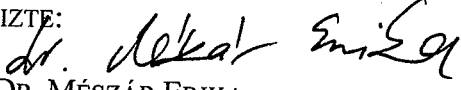

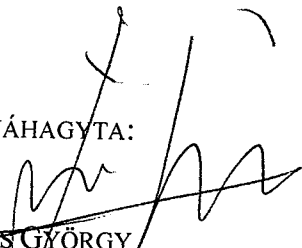
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 13.

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, 2017. február 07.


Bozsik István/Péter
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 2017 FEBR 07.	
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2017 FEBR 07.	JÓVÁHAGYTA:  Seősz GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE