

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.4
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 20-i ülésére

Tárgy: Cleaning-Ker Épülettisztító Kft. ismételt 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., 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, 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. A vízórás 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 (cégekivonat, aláírási minta) becsatolásra kerültek.

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az **1218/2016. (XI.28.)** számú határozatában **hozzájárult** 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, a számított **64.717,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és költségszolgáltatási díjak összegén.

A **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** ügyvezetője **felülvizsgálati kérelmet nyújtott be** a bérleti díj vonatkozásában. Kérelmében előadja, hogy cége 2011. évben alakult, székhelye a kerületben van, és jelenleg is a kerületben működik. Több VIII. kerületi lakost foglalkoztat. Ezért szeretné, ha a Tisztelt Bizottság elfogadná az **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatát.**

A T. Bizottság a bérleti díj felülvizsgálati kérelmét 2016. december 19-i ülésén tárgyalta, és a **1287/2016. (XII.19)** számú határozatában helyben hagyta a korábbi határozatában foglaltakat.

A **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** ügyvezetője azonban ezt a határozatot sem fogadta el, nem kötött szerződést, **2017. január 27.-én ismételt bérbevételi kérelmet nyújtott be** a fenti helyiségre, melyben ismételten 54.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. Kérelmében előadja, hogy a cég székhelye a VIII. kerületben van, és több kerületi lakost foglalkoztat.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. november 14. napján készített és Gódor László független igazságügyi 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, továbbá a 248/2013.(VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat egyéb csökkentő tényezőt nem tartalmaz.

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, amennyiben a kérelmező a az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében határidőben, a bérbeadói döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a határidő leteltével a bérbeadónak a jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.

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 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) 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. Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-974679; adószám: 23710315-2-42; képviseli: Faragó József ügyvezető) részére **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 20.

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, **raktározás céljára a Cleaning-Ker Épülettisztító Kft. Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám:

01-09-974679; adószám: 23710315-2-42; képviseli: Faragó József ügyvezető) részére **64.717,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 20.



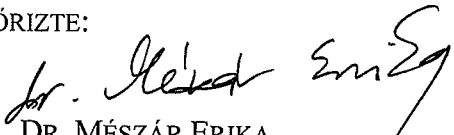
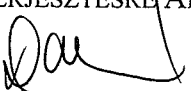
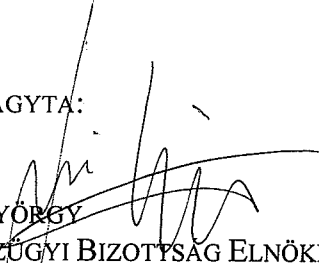
3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése 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: 2017. február 20.

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 14.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: <i>A. A.</i>	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2017 FEBR 14.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
2017 FEBR 14.	