

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. március 13-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német u. 4. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett bérbevételi kérelmek elbírálására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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, Német u. 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti galériás (7,18 m² alapterületű) nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 8 albetét található, melyből 3 van önkormányzati tulajdonban. Ebből 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 üres, 1 bérlős), valamint 1 bérlős lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiséget magába foglaló társasház nem HVT területen helyezkedik el.**

A fenti helyiség 2013. november 05-én került birtokbavételre, a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség rendelkezik villanyórával, valamint WC helyiség is található benne.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 4.914,- Ft/hó.

- 1.) **Nagy Gyula** 2016. július 05. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktár** céljára történő bérbevétele iránt. A kérelméhez csatolta az egyéni vállalkozói igazolványát. Az Opten Cégnylvántartás szerint Nagy Gyula vállalkozói igazolványa 2006. március 22. napján megszűnt. Tekintettel erre írásban megkerestük a kérelmezőt, hogy amennyiben kérelmét fenntartja, szíveskedjen a hatályos vállalkozói igazolványát Társaságunknak bemutatni. A megkereséseinket Nagy Gyula az általa megadott elérhetőségen nem vette át. A Partnercontrol nyilvántartásában nem szerepel Nagy Gyula egyéni vállalkozó.

Bérleti díj ajánlata: 40.000,-Ft/hó + ÁFA.

- 2.) **A Satellite & Sales Kft.** (cégjegyzékszám: 13-09-162841; székhely: 2092 Budakeszi, Székely köz 7.; adószám: 24286800213; képviseli: Kovács Ferenc ügyvezető) 2016. június 10-én szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **mobiltelefon és használatra kereskedelem** céljára történő bérbevétele. A kérelem beadásakor bérleti díj ajánlatot a kérelmező nem tett, és a szükséges iratokat becsatolta. Tekintettel arra, hogy másik kérelmező is volt, megkerestük a Satellite & Sales Kft.-t, a bérleti díj nyilatkozatának megtétele érdekében. A **bérleti díj ajánlatát** 2016. november 21-én tette meg, amely szerint **maximum 35.000,-Ft/hó + ÁFA** összegben kívánja bérbe venni a tárgybani helyiséget.

A **Satellite & Sales Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene 2016. november 22-i hatállyal felszámolási eljárás indult, fizetéseképtelenség miatt.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. augusztus 31. napján készített és a független szakértő által 2017. február 27. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.780.000,- Ft** (321.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás utcai földszinti helyiségben, továbbá a kereskedelem, üzlet tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 38.533,- Ft.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A 8%-os szorzóval számítva az így csökkentett nettó **havi bérleti díj összege: 19.267,-Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Nagy Gyula magánszemély** részére, tekintettel arra, hogy a kérelmében foglaltaktól eltérően már nem egyéni vállalkozó, és a megkereséseink ellenére sem jelentkezett ennek tisztázása érdekében.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Satellite & Sales Kft.** részére, tekintettel arra, hogy a Társaság ellen fizetéseképtelenség miatt felszámolási eljárás van folyamatban.

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 döntés célja a bérbevételi kérelmek elbírálása.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

A döntés 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 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, továbbá a kereskedelem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy 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, Német u. 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, raktározás tevékenység céljára, Nagy Gyula részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. március 13.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Német u. 4. szám alatti, 34910/0/A/2 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, mobiltelefon és használtruha kereskedelmi tevékenységek céljára, a Satellite & Sales Kft. részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. március 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

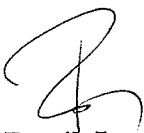
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

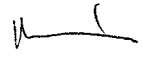
hirdetőtáblán

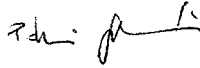
honlapon

Budapest, 2017. március 07.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

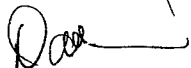
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

2017 MÁRC 07.

ALJEGYZŐ

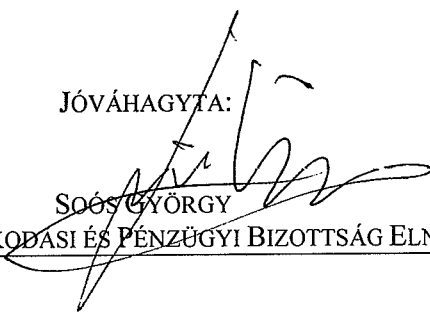
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA 2017 MÁRC 07.

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE