

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Zenubia Keleti Élelmiszer Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross utca 125. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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 125.** szám alatti, 35918/0/A/2 hrsz.-ú, **20 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 61 albetét található, melyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 5 db bérlős lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyből 2 db üres. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. január 06. napján került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású. Utcái bejáratú, acél redőnnyel. A portál fakeretes, egyszeres üvegezésű. A bejárat előtt fellépő lépcső van. Belmagassága 4,26 m. Víz, elektromos áram szolgáltatás van, a vízszolgáltatás lezárva. Mosogató és kézmosó van, csaptelep leszerelve. Fűtés nincs. A helyiség padozata járólapos, oldalfalai csempézettek, közepes állapotúak.

A vízárazás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 5.400,- Ft/hó.

A **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 125.; cégjegyzékszám: 01-09-186845; adószám: 24870120-2-42; képviseli: Safie Maghairi Jamal ügyvezető) 2017. január 12. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiségre **kereskedelmi tevékenységével összefüggő irodai munkák** céljára.

A kérelmező **bérleti díj** ajánlata: **23.000,- Ft/hó+ÁFA.**

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

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható

szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az Avant.Immo Kft. által 2017. február 24. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. március 06. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.160.000,- Ft** (308.005,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben történő irodai tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 41.067,- Ft.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001 (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását a **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** által ajánlott **23.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, mivel az ajánlat lényegesen kevesebb, mint a számított bérleti díj. Az Önkormányzat, mint tulajdonos számára kedvezőbb a számított bérleti díj.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **kereskedelmi tevékenységével összefüggő irodai munkák céljára 41.067,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a számított bérleti díjat, mert a helyiség csak 2 hónapja áll üresen, továbbá fekvése és az állapota is ezt indokolja.

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 gondoskodik 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 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) 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, az utcai földszinti helyiségben történő irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

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. 125. szám** alatti, 35918/0/A/2 hrsz.-ú, **20 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 125., cégjegyzékszám: 01-09-186845; adószám: 24870120-2-42; képviseli: Safie Maghairi Jamal ügyvezető) részére **kereskedelmi tevékenységével összefüggő irodai munkák** végzése céljára az általa ajánlott, **23.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 125. szám** alatti, 35918/0/A/2 hrsz.-ú, **20 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 125., cégjegyzékszám: 01-09-186845; adószám: 24870120-2-42; képviseli: Safie Maghairi Jamal ügyvezető) részére **kereskedelmi tevékenységével összefüggő irodai munkák** végzése céljára **41.067,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. március 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. április 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, 2017. március 14.

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2017 MÁRC 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2017 MÁRC 14.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE