

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. április 10-i ülésére

Tárgy: A KVR TRADE Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/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, Kálvária u. 21/A. szám alatti, 36083/2/A/30 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 32 albetét található, melyből 6 van önkormányzati tulajdonban, 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (mindhárom üres), valamint 3 lakás (bérlets). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 10.350,- Ft/hó.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2011. november 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású.

A helyiség 2 részből áll, üzlet és raktár megnevezéssel. Belmagassága 4,95 m. Bejárati ajtaja ráccsal ellátott. Üvegezése törött. Falak vakolat hiányosak, vizesedés látható kb. 2 m magasságban. Az elektromos és vízvezeték hálózat felújításra szorul. WC, vízóra, villanyóra, gázóra van. A fűtés gázkonvektorral megoldott.

A **KVR TRADE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-295197; adószáma: 25899797-2-42; székhely: 1089 Budapest, Dugonics u. 12/B 4. em.14. képviseli: Szabó Nikoletta ügyvezető) 2017. március 22-én kérelmet nyújtott be a helyiség **motorkerékpár és alkatrészek kereskedelme és tárolása** céljára történő bérbevételére. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

ch/1

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **KVR TRADE 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 2017. január 03-án készített és Gódor László független szakértő által 2017. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **8.890.000,- Ft** (197.465,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt **kereskedelem és raktározás** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 59.267,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 29.633,- 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 HVT területen (Orczy negyed) fekszik, de a Rév8 Zrt.-től kapott információ szerint részükről a bérbeadásnak nincs akadálya.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/A. szám alatti 36083/2/A/30 hrsz.-ú, **45 m²** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **KVR TRADE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-295197, székhely: 1089 Budapest, VIII. Dugonics u. 12/B ügyvezető: Szabó Nikoletta) részére, határozatlan időre 30 napos felmondás kikötésével, **kereskedelem és raktározási** (motorkerékpár és alkatrészek kereskedelme és tárolása) **tevékenység** céljára a csökkentett **29.633,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/A. szám alatti 36083/2/A/30 hrsz.-ú, **45 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását a **KVR TRADE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-295197, székhely: 1089 Budapest, VIII. Dugonics u. 12/B, ügyvezető: Szabó Nikoletta) részére, határozatlan időre 30 napos felmondás kikötésével, **kereskedelem és raktározási** (motorkerékpár és alkatrészek kereskedelme és tárolása) **tevékenység** céljára a **számított 59.267,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és szolgáltatási 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 helyiség bérbeadását a számított bérleti díjon, mert a helyiség a kerület dinamikus fejlődő területének szélén fekszik (Orczy negyed), és amennyiben a számított bérleti díjon adja bérbe a tulajdonos, az általa a 6 éve üresen álló helyiségre kifizetett közös-költség összege is megtérülne.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, valamint plusz bevételt is jelent.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj előirányzatát.

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 kereskedelem és az utcai földszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, továbbá az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő 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.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/A. szám** alatti 36083/2/A/30 hrsz.-ú, **45 m²** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **KVR TRADE Kft.** (cégjegyzék száma: 01-09-295197; adószáma: 25899797-2-42; székhely: 1089 Budapest, VIII. Dugonics u. 12/B 4. em. 14. képviseli: Szabó Nikoletta ügyvezető) részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, **kereskedelem és raktározási** (motorkerékpár és alkatrészek kereskedelme és tárolása) **tevékenység** céljára **59.267,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 10.

- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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 bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérelő.

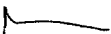
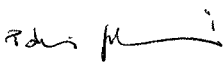
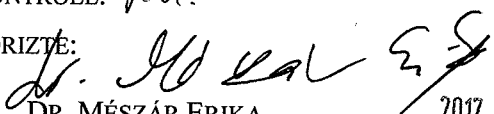
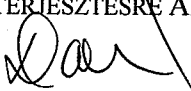
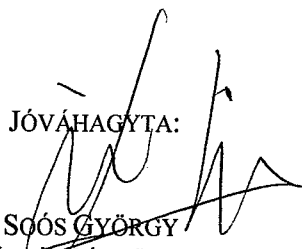
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 31.

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, 2017. április 04.


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 ÁPR 04.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2017 ÁPR 04.
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE