

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.12
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 26-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József krt. 18. (Bacsó Béla utca felőli bejárat) szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett három kérelem ügye

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, József krt. 18. (Bacsó Béla utca felőli bejárat)** szám alatti, 34852/0/A/11 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 35 albetét található, melyből 3 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 2 db nem lakás céljára szolgáló albetét (1 db üres, 1 db bérleti joggal terhelt), valamint 1 db bérleti joggal terhelt lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. október 03-án került birtokbavételre, a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség padozata kerámialapokkal burkolt, rendelkezik víz- és villanyórával, valamint WC helyiség is található benne.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1236/2015. (XI. 30.) határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához a Vektor Center Kft. részére szeszarusítás nélküli internet kávézó céljára.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 714/2016. (VII. 04.) határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához magánszemély részére raktározás céljára.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 4.171,- Ft/hó.

- 1.) A **Demokratikus Koalíció VIII-IX. kerületi Szervezete** (székhely: 1132 Budapest, Victor Hugo u. 11-15.; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) 2016. október 11. napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség **iroda** céljára történő bérbevétele iránt. A helyiséget a kérelmező megtekintette annak műszaki állapotát elfogadta a bérbevételi kérelem benyújtásával. A kérelemhez a

Fővárosi Törvényszék által kiadott kivonat és meghatalmazás becsatolásra került. A kérelmező kérte, hogy a három havi óvadék fizetésétől, valamint a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől tekintsünk el.

Bérleti díj ajánlata: 20.000,-Ft/hó + ÁFA

- 2.) Az „EUROVIN” Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 689993; székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; adószám: 12511277-2-42; képviseli: Dr. Shaban Hesham ügyvezető) 2016. november 18. napján szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség iroda céljára történő bérbevételére.

Bérleti díj ajánlata: 30.000,-Ft/hó + ÁFA.

Az „EUROVIN” Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pont b) bekezdés szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2014. és 2015. évben eleget tett.

- 3.) A JIBRAN Kft. (cégjegyzékszám: 13 09 180033; székhely: 2367 Újhartyán, Gárdonyi Géza u. 1/A.; adószám: 25510630-2-13; képviseli: Zammát Elias ügyvezető) 2016. november 18-án szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség mobil telefon, kiegészítők kis-és nagykereskedelmi értékesítése céljára történő bérbevételére.

Bérleti díj ajánlata: 60.000,-Ft/hó + ÁFA.

A JIBRAN Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pont b) bekezdés szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, viszont a NAV Hátralékkezelési Osztálya 2016. november 09-én végrehajtási eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, továbbá a Cégekivonat tanúsága szerint a számviteli beszámolási kötelezettségének nem tett eleget.

A Grifon Property Kft. által 2016. február 04. napján készített és a független szakértő által 2017. február 22. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 6.480.000,- Ft (270.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda és a kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 43.200,- 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 érint HVT területet.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a Demokratikus Koalíció VIII-IX. kerületi Szervezete (székhely: 1132 Budapest, Victor Hugo u. 11-15.; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) részére, iroda céljára, az ajánlott 20.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén, tekintettel arra, hogy az a számított bérleti díj összegénél jelentősen kevesebb.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a JIBRAN Kft. (cégjegyzékszám: 13 09 180033; székhely: 2367 Újhartyán, Gárdonyi Géza u. 1/A.; adószám: 25510630-2-13; képviseli: Zammát Elias ügyvezető) részére, mobil telefon, kiegészítők kis-és nagykereskedelmi értékesítése tevékenységek céljára, mivel a NAV Hátralékkezelési Osztálya 2016. november 09-én végrehajtási eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, továbbá a Cégekivonat tanúsága szerint a számviteli beszámolási kötelezettségének nem tett eleget.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását az „EUROVIN” Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 689993; székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; adószám: 12511277-2-42; képviseli: Dr. Shaban Hesham ügyvezető) részére, **iroda** céljára, az ajánlott **30.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén, tekintettel arra, hogy az a számított bérleti díj összegénél jelentősen kevesebb.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását az „EUROVIN” Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 689993; székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; adószám: 12511277-2-42; képviseli: Dr. Shaban Hesham ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **iroda** tevékenység céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **43.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség felújításáról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

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 bérbeadási 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 bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 irodai, és a kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) 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, József krt. 18. (Bacsó Béla utca felőli bejárat) szám alatti, 34852/0/A/11 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a Demokratikus Koalíció VIII-IX. kerületi Szervezete (székhely: 1132 Budapest, Victor Hugo u. 11-15.; nyilvántartási szám: 01-02-0014391; képviseli: Gyurcsány Ferenc) részére, iroda céljára, az ajánlott 20.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 18. (Bacsó Béla utca felőli bejárat) szám alatti, 34852/0/A/11 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a JIBRAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 13 09 180033; székhely: 2367 Újhartyán, Gárdonyi Géza u. 1/A.; adószám: 25510630-2-13; képviseli: Zammatt Elias ügyvezető) részére, mobil telefon, kiegészítők kis-és nagykereskedelmi értékesítése céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

- 3.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 18. (Bacsó Béla utca felőli bejárat) szám alatti, 34852/0/A/11 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, az „EUROVIN” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 689993; székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; adószám: 12511277-2-42; képviseli: Dr. Shaban Hesham ügyvezető) részére, iroda céljára, az ajánlott 30.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

- 4.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József krt. 18. (Bacsó Béla utca felőli bejárat) szám alatti, 34852/0/A/11 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, az „EUROVIN” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 689993;**



székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; adószám: 12511277-2-42; képviseli: Dr. Shaban Hesham ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, iroda tevékenység céljára, **43.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 4.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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. június 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. április 20.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

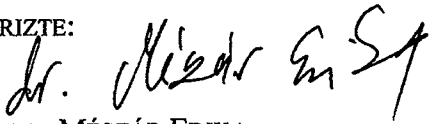
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

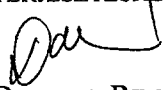
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

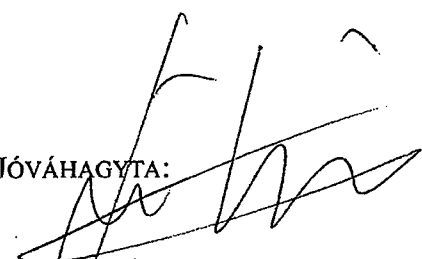

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

