

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4. A.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 08-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett két 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, Baross u. 21. szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, 56 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 43 albetét található, melyből 4 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 3 db nem lakás céljára szolgáló albetét (2 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 2016. augusztus 15-én került birtokbavételre, a helyiség megfelelő műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiségben 25 nm-en galéria található, rendelkezik gáz-, víz- és villanyórával, valamint WC helyiség is található benne.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.270,- Ft/hó.

- 1.) A **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10 09 0258516; adószám: 14393929 2 10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) 2016. december 19 napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség **látványpékség** céljára történő bérbevétele iránt. A bérbevételi kérelem benyújtásakor a helyiség felújítására vonatkozóan költségvetést (bruttó 535.000,-Ft összegben) nyújtott be a kérelmező, és az abban foglalt összeg vonatkozásában bérbeszámítási kérelemmel kíván élni. **Ajánlott bérleti díj 40.000,- Ft/hó + ÁFA**, az első 2 hónapra 20.000,-Ft/hó + ÁFA összeg megállapítását kérve.

A kérelemhez csatolt költségvetés alapján a felújítás várható bruttó összege 535.000,- Ft.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott költségvetés alapján a felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására az alábbi javaslatot tette:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | elektromos szerelés | 240.000,-Ft |
| 2. | épületgépészet (vízvezeték, szennyvízvezeték felújítás) | 100.000,-Ft |

Handwritten signature

összesen (nettó):

340.000,-Ft

Bérbeszámítási javaslat összesen: 340.000,- Ft + 91.800,- Ft ÁFA azaz bruttó 431.800,- Ft

A bérbeszámítás összege pusztán a bérleti díj erejéig, cég esetében maximum 48 hónapon keresztül számítható be oly módon, hogy a bérlő az Önkormányzat által fizetendő közös költség mértékű bérleti díjat fizesse meg havonta. Tekintettel arra, hogy a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 101.200,- Ft + ÁFA/hó lenne, és a közös költség 8.270,- Ft/hó, így 4 hónapra szóló bérbeszámítással nettó 92.930,- Ft + ÁFA lenne elszámolható felújítási költségre, mely időszak során a bérlőt csak a közös költség mértékű bérleti díj fizetési kötelezettség terhelné.

A **KO-PI-JÓ Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. évben eleget tett, viszont a NAV Heves Megyei Adóigazgatóság Hátralékkezelési Osztálya 2013. január 17-én végrehajtási eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, az eljárás lezárásáról nincs információnk.

- 2.) A **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 2114 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviseli: Lázár Sándor Attila ügyvezető) 2016. december 19. napján szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség iroda céljára történő bérbevételére.

Bérleti díj ajánlata: 65.000,-Ft/hó + ÁFA.

A **GL Building Corporation Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. és 2016. évben eleget tett.

A Grifton Property Kft. által 2017. április 20. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. április 24. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 20.240.000,- Ft** (361.360,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 134.933,- Ft.**

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **számított nettó havi bérleti díj: 107.947,-Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélkül tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 101.200,- Ft.**

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **számított nettó havi bérleti díj: 80.960,-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 **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10 09 0258516; adószám: 14393929 2 10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére, látványpékség céljára, az ajánlott **40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal végrehajtási eljárást folytat a cég ellen, így a bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettség teljesítése nem tekinthető biztosítottak.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10 09 0258516; adószám: 14393929 2 10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére, látványpékség céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **101.200,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal végrehajtási eljárást folytat a cég ellen, így a bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettség teljesítése nem tekinthető biztosítottnak.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 2114 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviseli: Lázár Sándor Attila ügyvezető) részére, iroda céljára, az ajánlott **65.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén, mivel az a számított bérleti díj összegnek a fele.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását az **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 2114 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviseli: Lázár Sándor Attila ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **iroda** tevékenység céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **134.933,- 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.

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 bérbé adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbé adásával a bérlő gondoskodik a helyiség felújításáról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

Amennyiben nem adja bérbé 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) 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 %, a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarusítás nélkül tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

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. 21.** szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10 09 0258516; adószám: 14393929 2 10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére, látványpékség céljára, a bérbevételi kérelemben szereplő **40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 08.

- 2.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, **Baross u. 21.** szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 2114 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviseli: Lázár Sándor Attila ügyvezető) részére, iroda céljára, a bérbevételi kérelemben szereplő **65.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 08.

- 3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Baross u. 21.** szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 2114 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviseli: Lázár Sándor Attila ügyvezető részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, iroda tevékenység céljára, **134.933,- 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. május 08.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) 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.


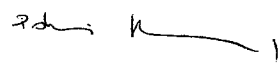

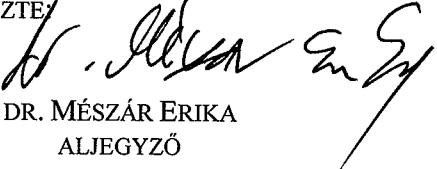


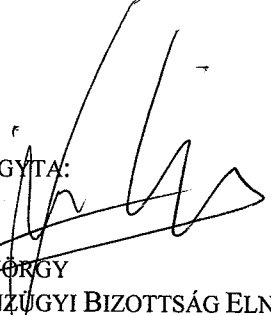
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. június 30.

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. május 04.


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:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE