

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 15-i ülésére

Tárgy: INTREPID-START Kft. és a Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz) bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

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 tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti, 44 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolással szerepel.

Az épületben összesen 35 albetét található, melyből 9 van önkormányzati tulajdonban. Ebből 2 albetét nem lakás célú bérlemény, 1 üresen áll, 1 bérlővel rendelkezik, a fennmaradó (7) albetét bérleti jogviszony tárgyát képező lakás. Az épület nem szerepel a bontandó épületek listáján.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. május 13. napján vette birtokba. A helyiség műszaki állapota (3) közepes besorolású. Bejárati ajtaja üvegezett, fakeretes, ráccsal ellátott. Üvegezése néhol törött. A helyiségben a bejárat mellett falnedvesség látszik, 0,5 m magasságban. Több helyen hullik a vakolat. Víz, elektromos és gázszolgáltatás van. Vízára, gázóra és villanyóra van. Zuhanyzó és WC kialakításra került. A meleg vizet 40 l-es bojler szolgáltatja.

A vízára helyiség után az Önkormányzat **9.408,- Ft/hó** közös költséget fizet.

A fenti helyiség bérbevételére 2 db kérelem érkezett.

- 1. INTREPID-START Kft.** (székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; cégjegyzékszám: 13-09-174119, adószám: 25141568-2-13; képviselőre jogosult: Vadász Dávid ügyvezető) 2017. március 22-én kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére **irodai** tevékenység céljára. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó+ÁFA.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az INTREPID-START Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontja szerint

JW

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

2. Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közossége (MKMK) az Aliansz hálózat tagjaként (székhely: 1091 Budapest, Kálvin tér 7. képviselőre jogosult: Horváth István Péter, adószám: 18246812-1-43;) 2017. március 22-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség vonatkozásában **kulturális, közművelődési és közösségi rendezvények** céljára történő használatra a kerület polgárai számára.

Bérleti díj ajánlata: 15.000,- Ft/hó + ÁFA

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.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. július 25-én készített és Gódor László Független Ingatlanforgalmi Szakértő által 2017. március 27-én jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **12.460.000,- Ft** (283.128,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségekben végezni kívánt **irodai** tevékenységhez tartozó **8 %-os** szorzóval számított havi nettó bérleti díj **83.067,- Ft.** (INTREPID-START Kft.)

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pont rendelkezése szerint 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 bérleti díj nettó összege **41.534,- Ft** lenne az INTREPID-START Kft. részére történő bérbeadás esetében.

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségekben végezni kívánt **kulturális, közművelődési és oktatási tevékenységhez** tartozó **6 %-os** szorzóval számított havi nettó bérleti díj **62.300,- Ft.** (Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közossége)

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pont rendelkezése szerint 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 bérleti díj nettó összege **31.150,- Ft** lenne a Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közossége részére történő bérbeadás esetében.

A **Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közossége (MKMK)** kérelmező a felújítási munkálatok összegére bérbeszámítás megállapítását kérte. A kérelemhez csatolt költségvetés alapján a felújítás várható **bruttó összege 828.100,- Ft.**

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

Bérbeadóra tartozó munkák:	anyag +munkadíj
1. Nyílászárók gyártása:	bruttó: 381.000,-
2. Nyílászárók beépítése	127.000,-
3. Vakolatjavítás	63.500,-
4. Festés (20%)	31.000,-

Értéknövelő beruházás összesen: **nettó: 474.410,- Ft**, bruttó: 602.500,- Ft

Bérbeszámítási javaslat (anyag+munkadíj) összesen: **nettó 474.410,- Ft + ÁFA**, azaz bruttó **602.500,- Ft.**

A bérbeszámítási megállapodás 24 hónapra történő megkötése esetén havonta 19.767,- Ft/hó + ÁFA összegben számolható el felújítási költség, mely szerint a fennmaradó **42.533,- Ft/hó + ÁFA összeg a bérlőt terheli bérleti díj fizetési kötelezettségként.**

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását a **Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közössége (MKMK)** (székhely: 1091 Budapest, Kálvin tér 7. képviseletre jogosult: Horváth István Péter, adószám: 18246812-1-43;) részére **kulturális, közművelődési és közösségi rendezvények** céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az általa ajánlott **15.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását a **Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közössége (MKMK)** (székhely: 1091 Budapest, Kálvin tér 7. képviseletre jogosult: Horváth István Péter, adószám: 18246812-1-43;) részére **kulturális, közművelődési és közösségi rendezvények** céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **62.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Azért nem javasoljuk a **Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közössége (MKMK)** részére a bérbeadást, mert a Szövetség nagyon alacsony bérleti díj ajánlatot tett a számított bérleti díjhoz viszonyítva, továbbá bérbeszámítási kérelemmel is élt.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását az **INTREPID-START Kft.** (székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; cégjegyzékszám: 13-09-174119, adószám: 25141568-2-13; képviseletre jogosult: Vadász Dávid ügyvezető) részére, **irodai tevékenység** céljára az általa ajánlott **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Javasoljuk a helyiség bérbeadását az **INTREPID-START Kft.** (székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; cégjegyzékszám: 13-09-174119, adószám: 25141568-2-13; képviseletre jogosult: Vadász Dávid ügyvezető) részére, **irodai tevékenység** céljára **83.067,- Ft/hó + ÁFA bérleti** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Azért javasoljuk az **INTREPID-START Kft.** részére a helyiség bérbeadását irodai tevékenység céljára, mert bár ajánlata kevesebb volt a számított bérleti díjnál, de magasabb volt a Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közössége (MKMK) által ajánlott összegnél, továbbá bérbeszámítási kérelemmel sem élt.

II. A betervezés indoka

A nem lakás célú helyiségek bérbeadáshoz és a bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a helyiség bérbeadásához a Bizottság hozzájárul az Önkormányzatot terhelő közös költség összege megtérül, illetve plusz bevételt jelent, továbbá a bérlő hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

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

A határozati javaslat elfogadása a 2017. évi bérleti díj bevételt pozitívan befolyásolja.



IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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) 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) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Határozat 8. a.) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, valamint a kulturális és közösségi rendezvények tevékenység tartozó szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel 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, Kálvária tér 16.** szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, **44 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel a **Magyar Evangéliumi Szövetség (Aliansz)- Magyar Keresztény Motorosok Közössége (MKMK)** (székhely: 1091 Budapest, Kálvin tér 7. képviseletre jogosult: Horváth István Péter, adószám: 18246812-1-43;) részére **kulturális és közösségi tevékenység** céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, **44 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az **INTREPID-START Kft** (székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; cégjegyzékszám: 13-09-174119, adószám: 25141568-2-13; képviseletre jogosult: Vadász Dávid ügyvezető) részére,

irodai tevékenység céljára az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 15.

3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, 44 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az INTREPID-START Kft (székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; cégjegyzékszám: 13-09-174119, adószám: 25141568-2-13; képviselőre jogosult: Vadász Dávid ügyvezető) részére, irodai tevékenység céljára 83.067,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 15.

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 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 9.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET / 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 