

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

25. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 29-i ülésére

Tárgy: NETKER 2004 Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 32. 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, Hungária krt. 32.-34./A** szám alatti, **38878/D/1** hrsz.-ú, utcai bejáratú, **pinceszinti, 69 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** besorolással szerepel.

A helyiséget magába foglaló D jelű épületben összesen 1 albetét található, amely 1db önkormányzati nem lakás célú helyiség, jelen előterjesztésünk tárgya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. január 26. napján vette birtokba. A helyiség műszaki állapota közepes (3), az utcai pince bejárata a Hungária krt.-ről nyílik. A raktárhelyiségnek kettős bejáratú ajtaja van, kívül teli acél, belül acélkeretes, üvegezett. A bejárat csak 1,9 m magas. Az albetéthez 10 lépcsőfok vezet. A helyiségben falnedvesség 1,0 m magasságú, a vakolat omlik. Elektromos-, gázóra van, vízóra nincs. A fűtést FÉG gáz cirko és meleg vizes radiátorok, a meleg vizet 40 l-es bojler szolgáltatja, de a radiátorok és a bojler jelenleg működésképtelen.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat **22.080,- Ft/hó** közös költséget fizet.

A **NETKER 2004 Bt.** (székhely: 1087 Budapest, Százados u. 25-27.; cégjegyzékszám: 01-06-790661, adószám: 21914513-2-42; képviselőre jogosult: Pércsi Tamás ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti pincehelyiség bérbevételére **raktározási** tevékenység céljára. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a NETKER 2004 Bt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontja szerint átlátható

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

A kérelmező a felújítási munkálatok összegére bérbeszámítás megállapítását kérte. A kérelemhez csatolt költségvetés alapján a felújítás várható bruttó összege 174.500,- Ft. Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott költségvetés alapján a felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására az alábbi javaslatot tette:

Bérbeadóra tartozó munkák:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. <u>salétromos falak kezelése helyreállítással</u> | nettó 32.000.- |
| 2. <u>tisztasági festés</u> | nettó 35.000.- |
| 3. összesen: | 67.000,-Ft |

Bérbeszámítási javaslat (anyag+munkadíj) összesen: 67.000,- Ft + ÁFA azaz 85.090,- Ft

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. április 19-én készített és Gódor László Független Igazságügyi szakértő által 2017. április 24-én jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **7.100.000,- Ft** (102.921,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségekben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **35.500,- 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 területre esik.

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 **17.750,- Ft** lenne.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását a **NETKER 2004 Bt.** részére raktározási tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, a csökkentett **17.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, mivel a csökkentett bérleti díj kevesebb, mint a közös költség összege.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását a **NETKER 2004 Bt.** részére raktározási tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, mert kevesebb, mint a számított bérleti díj.

Javasoljuk a helyiség bérbeadását a **NETKER 2004 Bt.** (székhely: 1087 Budapest, Százados u. 25-27.; cégjegyzékszám: 01-06-790661, adószám: 21914513-2-42; képviselőre jogosult: Pércsi Tamás ügyvezető) részére raktározási tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **35.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** +közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő munkálatokra eső **bruttó 85.090,- Ft** (67.000,- Ft + 18.090,- Ft ÁFA) felújítási költségre megállapodás megkötését és a bérleti díjba 5 hónap alatt történő beszámítását, amennyiben a kérelmező a

megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül az átalakítást és a felújítási munkákat elvégzi és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerülnek.

A megállapodás 5 hónapra történő megkötésével havonta 13.400,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 22.100,- Ft + ÁFA összeg a bérlet terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a helyiségek bérbeadásához és a bérbeszámításhoz az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlet elvégzi a bérbeadásra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiségek értékét, illetve a bérbeszámítási időszak letelte után bérlet a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérlet díját, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

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

A határozati javaslat elfogadása a 2017. évi bérlet díj bevételt a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2017. évi költségvetésében a 11602 – Helyiség bérlet díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

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 alkalmasság tételét a bérlet vállalja.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérlet díjának mértékéről a bérlet kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérlet díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérlet díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérlet díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlet a bérlet szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérlet díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérlet szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 5. § (3) bekezdése szerint a HVT területen lévő helyiség a RÉV8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe.

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, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Határozat 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor, továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Határozat 37. a) pontja alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával az írásbeli megállapodást a bérlővel a bérbeadó szervezet köti meg a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről.

A Határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

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, Hungária krt. 32.-34./A szám alatti, 38878/D/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, **pinceszinti, 69 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **NETKER 2004 Bt.** részére raktározási tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 29.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 32.-34./A szám alatti, 38878/D/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, **pinceszinti, 69 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához a **NETKER 2004 Bt.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel **raktározás** céljára **35.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 29.

- 3.) **hozzájárul a NETKER 2004 Kft.-vel** történő megállapodás megkötéséhez az 2.) pont szerinti helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák bérleti díjba **5 hónap alatt** történő bérbeszámításhoz bruttó **85.090,- Ft** azaz (67.000,- Ft + 18.090,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül a felújítási munkákat elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 29.

- 4.) **hozzájárul** a határozat 3.) pontja szerinti felújítási munkálatok elvégzéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 29.

- 5.) 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 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.



6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. június 30.

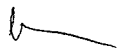
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

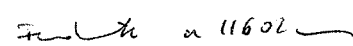
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. május 23.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

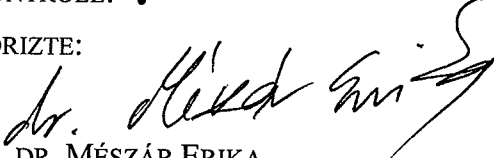
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

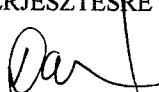
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

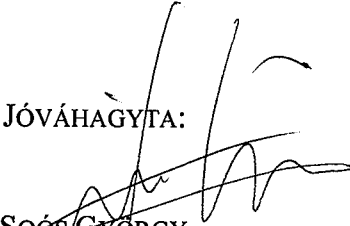
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE