

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. június 19-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Dobozi 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, Dobozi u. 21. szám alatti, 35375/0/A/4 hrsz.-ú, 76 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 44 albetét található, melyből 12 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 4 db nem lakás céljára szolgáló albetét (2 db üres, 2 db bérleti joggal terhelt), valamint 8 db lakás (3 üres, 5 bérlős). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2011. július 26-án került birtokbavételre, a helyiség megfelelő műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 12.580,- Ft/hó.

- 1.) **[REDACTED] (HB-489/1/2017) magánszemély** 2017. április 18. napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező csatolta a személyes okmányait. **Bérleti díj ajánlata: 60.000,-Ft/hó + ÁFA.**
- 2.) A **MEDIOWORKS Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 278399; székhely: 1082 Budapest, Bérkocsis u. 19. fszt. lház. B.; adószám: 14966817 2 42; képviseli: Bárány Tamás ügyvezető) 2017. május 19. napján szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **csomag előkészítés és raktározás** céljára történő bérbevétele. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. **Bérleti díj ajánlata: 80.000,-Ft/hó + ÁFA.**

A **MEDIOWORKS Kft.** a kerületünkben jelenleg két önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérel (Bérkocsis u. 19. és 21.), melyekkel összefüggésben 2017. május 31. napjáig lejárt határidejű tartozás nem áll fenn.

A **MEDIOWORKS 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 2014. és 2015. évben eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. által 2017. május 19. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. május 29. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.740.000,- Ft**

[Handwritten signature]

(233.366,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti raktározás, és a nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységi körök (csomag előkészítés) tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 118.267,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **számított nettó havi bérleti díj: 59.134,-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 területet érint. A RÉV8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását [REDACTED] (HB-489/1/2017) **magánszemély** részére, raktározás céljára, az ajánlott **60.000,-Ft/hó + AFA bérleti díj** összegén, tekintettel arra, hogy nem látjuk biztosítottak, hogy valóban raktározásra használná, nem rendelkezik kerületi bejelentett lakcímmel, nem csatolt be olyan okiratot, amely valamilyen tevékenység végzését igazolná és kétséges, hogy a helyiséggel kapcsolatos fizetési kötelezettségeknek eleget tudna tenni.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **MEDIOWORKS Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 278399; székhely: 1082 Budapest, Bérkocsis u. 19. fszt. lház. B.; adószám: 14966817 2 42; képviseli: Bárány Tamás ügyvezető) részére, a csökkentett bérleti díjon, mivel azt a helyiség műszaki állapota nem indokolja.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **MEDIOWORKS Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 278399; székhely: 1082 Budapest, Bérkocsis u. 19. fszt. lház. B.; adószám: 14966817 2 42; képviseli: Bárány Tamás ügyvezető) részére, a számított bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a helyiség bérbevétele a birtokbavétele óta nem volt érdeklődés.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **MEDIOWORKS Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 278399; székhely: 1082 Budapest, Bérkocsis u. 19. fszt. lház. B.; adószám: 14966817 2 42; képviseli: Bárány Tamás ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározás és csomag előkészítés** tevékenységek céljára, az általa ajánlott összegén, azaz **80.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratra történő foglalásának kötelezettségével. Azért javasoljuk a kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a helyiségre birtokbavétele óta nem volt érdeklődés, illetve bérbevételi kérelem, továbbá a kérelmező (bérelő) a jelenlegi bérlményei után is határidőben pontosan fizet.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadó döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérelő gondoskodna 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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel. A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján, a HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe.

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 utcai földszinti raktározás, és a nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységi körök 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, **Dobozi u. 21.** szám alatti, 35375/0/A/4 hrsz.-ú, **76 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához [REDACTED] (HB-489/1/2017) **magánszemély** részére, raktározás céljára, a bérbevételi kérelemben szereplő **60.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. június 19.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Dobozi u. 21.** szám alatti, 35375/0/A/4 hrsz.-ú, **76 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **MEDIOWORKS Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 278399; székhely: 1082 Budapest, Bérkocsis u. 19. fszt. lház. B.; adószám: 14966817 2 42; képviseli: Bárány Tamás ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktár és csomag előkészítés tevékenységek céljára, **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 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. június 19.


- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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.



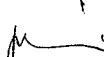

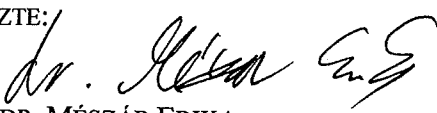
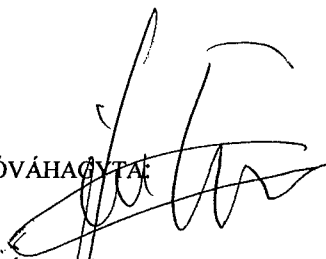
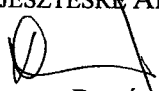
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 31.

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. június 13.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA 
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	