

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 38. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában

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, Bródy Sándor u. 38. szám** alatti, 36491/0/A/41 hrsz.-ú, **24 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 albetét található, melyből 2 albetét önkormányzati tulajdonban áll. Mindkettő nem lakás céljára szolgáló albetét (1 db üres, 1 db bérleti joggal terhelt), lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2012. szeptember 25-én került birtokbavételre, a helyiség megfelelő műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas, mellékhelyiség is található benne.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.346,- Ft/hó.

A **Haci-Peyker Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 170134; székhely: 1038 Budapest, Csermák Antal u. 17. A. épület; adószám: 24289119-2-41; képviseli: Szántó Andrea ügyvezető) 2017. január 13. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** céljára történő bérbevételére.

Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A Haci-Peyker Kft. a Bródy Sándor u. 36. szám alatt bérel egy önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget, szeszmentes vendéglátás céljára. A helyiségre nyilvántartásunk szerint 2017. május 31. napjáig lejárt határidejű hátralék nem áll fenn.

A Haci-Peyker 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. évben eleget tett, a 2016. évről nincs adat a cégkivonatban.

A Grifon Property Kft. által 2017. május 31. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. június 07. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.500.000,- Ft** (187.500,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 22.500,- 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: 11.250,-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 nem érint.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Haci-Peyker Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 170134; székhely: 1038 Budapest, Csermák Antal u. 17. A. épület; adószám: 24289119-2-41; képviseli: Szántó Andrea ügyvezető) részére, csökkentett bérleti díjon, azaz **11.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, mivel azt sem a helyiség műszaki állapota sem a kerületen belüli elhelyezkedése nem indokolja.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Haci-Peyker Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 170134; székhely: 1038 Budapest, Csermák Antal u. 17. A. épület; adószám: 24289119 2 41; képviseli: Szántó Andrea ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktár** tevékenység céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **22.500,- 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 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 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 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, pinceszinti helyiségben történő raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 38. szám alatti, 36491/0/A/41 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a Haci-Peyker Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 170134; székhely: 1038 Budapest, Csermák Antal u. 17. A. épület; adószám: 24289119-2-41; képviseli: Szántó Andrea ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, 22.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegében, 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 26.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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 20.

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:
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE