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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 4.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: MAJNA-SPED Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Futó utca 5.-9.** szám alatti, 35576/1/A/0 hrsz.-ú **104 m²** alapterületű, üres, udvari, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.

A 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő telken összesen 1 db külön álló, nem lakás céljára szolgáló, üres bérlemény található (előterjesztésünk tárgya), a telek jelenleg parkolóként hasznosított. A telekrendezés keretében több telek egyesítéséből került kialakításra az ingatlan jelenlegi területe, a lakóház kiürített, és lezárt állapotban van, csak az oldalsó részén elhelyezkedő földszinti és a pincerészek megközelíthetőek.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgybani helyiség 2013. november 12-én került birtokbavételre. A helyiség állapota közepes, (3) műszaki besorolású. Elhelyezkedése udvari, ajtaja fém, és faszerkezetű, erősen kopott. Belmagassága 2,5 m. A padozat beton, töredezett, közepes állapotú, a burkolatok szintén közepes állapotúak. A 104 m² alapterületű helyiségben villany, víz közmű található, a használati meleg vizet villanybojler adja, villanyóra, és vízóra van.

A fenti helyiségre a **MAJNA-SPED Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 59-61.; cégjegyzékszám; 01-09-878551; adószáma:13891091-2-42; képviseli: Magyar József ügyvezető) 2017. május 17-én bérbevételi kérelmet nyújtott be, a helyiség **raktár** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a MAJNA-SPED Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: **535,-Ft/hó.**

A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. június 12. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. június 14. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.800.000,- Ft** (161.538,- Ft/m^2). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, udvari földszinti helyiségben végzett **raktározási** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 84.000,- Ft.**

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 nettó havi bérleti díj: 42.000,- 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 Budapest **VIII. kerület, Futó utca 5.** szám alatti, 35576/1/A/0 hrsz.-ú, **104 m^2** alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **MAJNA-SPED Kft.** részére, **raktározási tevékenység** céljára a **csökkentett 42.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, tekintettel a helyiség jó kerületen belüli elhelyezkedésére, valamint közepes műszaki állapotára, amely raktározásra megfelel.

Javasoljuk a Budapest **VIII. kerület, Futó utca 5.** szám alatti, 35576/1/A/0 hrsz.-ú, **104 m^2** alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **MAJNA-SPED Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 59-61. 3/16; cégjegyzékszám: 01-09-878551, adószám:13891091-2-42; képviseli: Magyar József ügyvezető) részére, **raktározási tevékenység** céljára, a számított **84.000,- Ft/hó** bérleti díj + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen. A bérleti díj 50 %-os csökkentését a helyiség műszaki állapota nem indokolja, annak ellenére sem, hogy 3 éve üres, tekintettel arra, hogy a helyiség a kerület dinamikusan fejlődő részén helyezkedik el.

II. A beterjesztés 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 üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon tovább.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési 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 Bizottságot 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 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: 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.

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

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, udvari földszinti helyiségben történő raktározási tevékenységekhez 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. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Futó utca 5.** szám alatti, 35576/1/A/0 hrsz-ú **104 m²** alapterületű üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **MAJNA-SPED Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 59-61.; cégjegyzékszám: 01-09-878551, adószám: 13891091-2-42; képviseli: Magyar József ügyvezető) részére, **raktározási tevékenység** céljára, **84.000,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

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

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdése szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. augusztus 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 <u>honlapon</u>

Budapest, 2017. július 12.

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u>, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE