

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.8. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 57. 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, Népszínház u. 57. szám alatti, 35105/0/A/35 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 38 albetét található, melyből 4 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 1 db üres nem lakás céljára szolgáló albetét van, valamint 3 db bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. július 25-én került birtokbavételre, a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 4.040,- Ft/hó.

- 1.) A **KÉK POHÁR Kft.** (székhely: 1185 Budapest, Üllői út 638; cégjegyzékszám: 01-09-200952; adószám: 25120394-2-43; képviseli: Sary Eddine Adnan Madmaud és Král Zoltán önálló képviseltre jogosult ügyvezetők) 2017. március 13. napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség **ingatlan iroda** céljára történő bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező 2017. július 03-án bérleti díj ajánlatával egészítette ki a kérelmét.

Bérleti díj ajánlata: 50.000,-Ft/hó + ÁFA.

- 2.) A **Sikerüzem Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő u. 30.; cégjegyzékszám: 01-09-298386; adószám: 25955574-2-42; képviseli: Sík Dániel Zoltán ügyvezető) 2017. június 19. napján szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **pékség** (szeszital árusítása nélkül) céljára történő bérbevétele. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Bérleti díj ajánlata: 56.000,-Ft/hó + ÁFA.

A **KÉK POHÁR Kft.** a nemzeti vagyronról 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 **Sikerüzem 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 2018. évben kell először eleget tenni.

A Grifton Property Kft. által 2017. június 14. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. június 14. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.700.000,- Ft** (394.118,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 44.667,- Ft.**

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **számított nettó havi bérleti díj: 35.733,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélkül tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 33.500,- Ft.**

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **számított nettó havi bérleti díj: 26.800,- 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 II. és a HVT V. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. megkeresésünkre úgy nyilatkozott, hogy a két tevékenység közül a pékség jobban illeszkedik a környezetbe, tekintettel a közeli piacra, továbbá előnyösebb, ha nyitott üzlet megnyitására kerül sor a Népszínház utcában.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérleti díjának megállapítását a csökkentett összegben egyik kérelmező részére sem, mivel mindketten tettek bérleti díj ajánlatot, továbbá azt a helyiség állapota sem indokolja.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását **KÉK POHÁR Kft.** (székhely: 1185 Budapest, Üllői út 638; cégjegyzékszám: 01-09-200952; adószám: 25120394-2-43; képviseli: Sary Eddine Adnan Madmaud és Král Zoltán önálló képviseltre jogosultak) részére, iroda céljára, az ajánlott **50.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben, mivel a másik kérelmező többet ajánlott, továbbá a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint egy zárt (ingatlan iroda) üzlet nem illeszkedik városképileg az utcába.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Sikerüzem Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő u. 30.; cégjegyzékszám: 01-09-298386; adószám: 25955574-2-42; képviseli: Sík Dániel Zoltán ügyvezető) részére, határozott időre 2022. december 31. napjáig, **pékség (szeszital árusítása nélkül)** céljára, az általa ajánlott díjon, azaz **56.000,- 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.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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 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 bevételeit.

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 Rendelet 17. § (4) bekezdés alapján a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell 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. A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8%. A kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarusítás nélkül tevékenységhez 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, **Népszínház u. 57.** szám alatti, 35105/0/A/35 hrsz.-ú, **17 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **KÉK POHÁR Kft.** (székhely: 1185 Budapest, Üllői út 638; cégjegyzékszám: 01-09-200952; adószám: 25120394-2-43; képviseli: Sary Eddine Adnan Madmaud és Král Zoltán önálló képviseltre jogosult ügyvezetők) részére, iroda céljára, a bérbevételi kérelemben szereplő **50.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

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



- 2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 57. szám alatti, 35105/0/A/35 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **Sikerüzem Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő u. 30.; cégjegyzékszám: 01-09-298386; adószám: 25955574-2-42; képviseli: Sík Dániel Zoltán ügyvezető) részére határozott időre 2022. december 31. napjáig, pékség (szeszesital árusítása nélkül) céljára, **56.000,- 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.

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

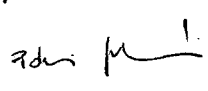
Budapest, 2017. július 12.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

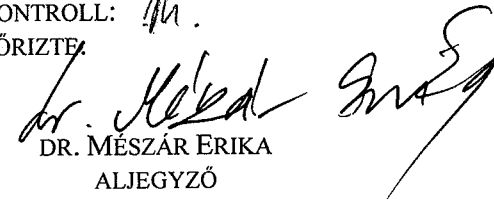
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

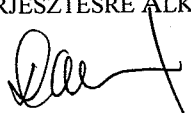
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

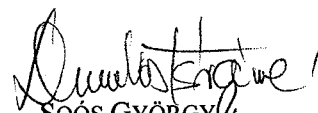
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE