

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 18-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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, Mátyás tér 13.** szám alatti, **35147/0/A/41** hrsz.-ú, **22 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 43 albetét található, melyből 8 van önkormányzati tulajdonban, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 üres, 1 bérlő által használt) és 6 bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. december 30-án került birtokbavételre. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.720,- Ft/hó.

A **DON LEONE Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 202195; adószám: 25140646-2-42, képviseli: Fekete András ügyvezető) 2017. augusztus 18. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges irat becsatolásra került.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a DON LEONE Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett. A DON LEONE Kft. ellen végrehajtási eljárás nincs folyamatban. A cégkivonat tanúsága alapján a cég tagja, mint magánszemély ellen végrehajtási eljárás van folyamatban (vagyoni részesedés lefoglalásának időpontja:


1

2016.06.28.), melynek kapcsán a cég képviselője megerősítette, hogy a cégkivonaton szereplő bejegyzés független az általa képviselt társaságtól, a cég ellen nem indult végrehajtási eljárás.

Az **Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft.** (Bártfai László) által 2017. augusztus 21. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. augusztus 23. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.110.000,- Ft** (323.167,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 47.400,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj 23.700,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **DON LEONE Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 202195; adószám: 25140646-2-42, képviseli: Fekete András ügyvezető) részére a csökkentett, azaz **23.700,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj összegben**, mivel azt a helyiség műszaki állapota nem indokolja.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **DON LEONE Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 202195; adószám: 25140646-2-42, képviseli: Fekete András ügyvezető) részére, határozatlan időre 30 napos felmondással, **raktározás céljára 47.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, tekintettel a helyiség műszaki állapotára.

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 HVT V. területet érint. A RÉV8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya, fenntartási kötelezettséggel nem érintett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem kerül bérbeadásra a helyiség, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot, valamint 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 helyiségből 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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 5. § (3) bekezdése értelmében a HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe, ideértve a bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

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 bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése 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.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben végzett raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén 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, Mátyás tér 13. szám** alatti, **35147/0/A/41** hrsz.-ú, **22 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondással, a **DON LEONE Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 2.; cégjegyzékszám: 01 09 202195; adószám: 25140646-2-42, képviseli: Fekete András ügyvezető) részére, **raktározás** céljára, **47.400,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 18.



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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi nettó 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. október 31.


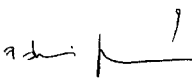



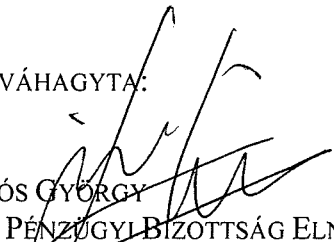
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2017. szeptember 12.



Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

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

