

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. november 20-i ülésére

Tárgy: SAYED PARVIZ Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 20. szám alatti 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 20. szám alatti, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 albetét található, melyből 6 önkormányzati tulajdon, ebből 4 lakás (mindegyik bérlő által lakott) és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség (mindkettő üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2017. június 12. napján került birtokbavételre. A helyiség általános műszaki állapota közepes (3) besorolású, víz, elektromos áram és gáz szolgáltatás van. A falak és a padozat állapota közepes. A használati meleg vizet elektromos bojler adja. A fűtést cirkó biztosítja.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 7.200,- Ft/hó.

A tárgyi helyiségre 2017. július 07-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a **SAYED PARVIZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa u. 16. fszt.5, cégjegyzékszám: 01-09-203408, adószám: 25161872-2-42, képviseli: Khyber Feroz ügyvezető), melyben a helyiség bérbevételének engedélyezését kéri **raktározás** (tartós élelmiszerek, sör, üdítő italok) céljára. Kérelmező a bérbevétel iránti kérelmet jelenleg is fenntartja.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **SAYED PARVIZ 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, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, pénzügyi beszámolási kötelezettségének eleget tett.

A **SAYED PARVIZ Kft.** bérleti díj ajánlata: **20-30.000,- Ft/hó+ ÁFA.**

Az Avant.Immo Kft. által 2017. július 12. napján készített, 2017. július 31. napján Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.300.000,- Ft (376.667,- Ft/m²).**

A helyiség bérleti díja a **SAYED PARVIZ Kft.** részére történő bérbeadása esetén a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározás** (tartós élelmiszerek, sör, üdítő italok) utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj összege: 75.333,- 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 nem érint HVT területet.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **SAYED PARVIZ Kft.** részére, sem az általa ajánlott **20-30.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon, sem a számított, **75.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, azért mert a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése és utcai bejárata nem indokolja annak raktárként történő hasznosítását.

II. A betervezés 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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét továbbá jelentős plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga pedig tovább romolhat.

A határozati javaslat elfogadása negatívan 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 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) bekezdése 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a **raktározás** utcai földszinti helyiségben 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 **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Víg u. 20. szám** alatti, 34929/2/A/6 hrsz.-ú, **30 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **SAYED PARVIZ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa u. 16. fszt.5, cégjegyzékszám: 01-09-203408, adószám: 25161872-2-42, képviseli: Khyber Feroz ügyvezető) részére raktározás tevékenység céljára.


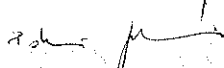


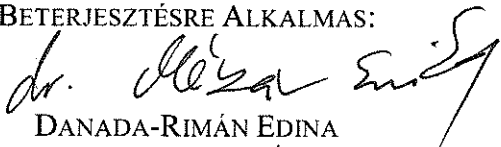

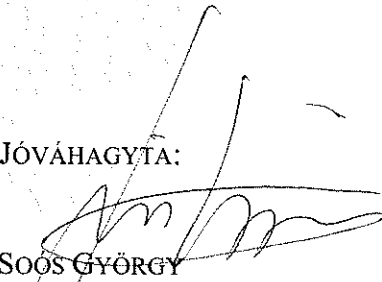
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 20.

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. november 14.


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	