

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Max Bau Management Kft. új bérleti jogviszony létesítése iránti kérelmének elbírálására a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

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, Mátyás tér 16. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1026/2016. (X. 10.) számú határozata alapján a helyiség bérlője a **MAX Bau Management Kft.** volt, a 2016. október 21. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes határozatlan, 30 napos felmondási idejű bérleti szerződés alapján. A Kft. bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás miatt 2017. augusztus 31. napjára felmondásra került. A bérleti szerződés megkötése előtt a **MAX Bau Management Kft.** 115.317,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, melynek teljes összege a bérlő hátraléka miatt felhasználásra került. A helyiséget a volt bérlő **zöldség-gyümölcs kiskereskedelem** céljára vette bérbe, és a helyiséget jelenleg is – jogcím nélküli használoként – birtokban tartja, és a bérleti díjjal megegyező bérleti díjat fizeti.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 6.409,- Ft/hó.

A **MAX Bau Management Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 29/A. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-205229; adószám: 25193008-2-41) képviselőjében Váradi Béla ügyvezető 2017. szeptember 15. napján kérelmet nyújtott be tárgyban megjelölt helyiség tekintetében a bérleti jogviszony helyreállítása érdekében.

A **MAX Bau Management Kft.** jelenlegi használati díj előírása: **30.267,- Ft/hó + ÁFA.**

A bérlő a felmondást követően teljes tartozását - az óvadék összegéből való levonás útján - kamataival együtt megfizette, nyilvántartásunk szerint a Kft.-nek 2017. november 30. napjáig nincs bérleti/ használati díj hátraléka.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **MAX Bau Management Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az **Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.** (Bártfai László) által 2017. szeptember 22. napján készült, és Gódor László független ingatlanszakértő által 2017. szeptember 25-én jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értéke: **10.340.000,- Ft** (369 285,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt **kereskedelmi alapellátás** (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem) tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összege 51.700,- 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 HVT V. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt.-től kapott tájékoztatás alapján azonban nincs akadálya a bérbeadásnak.

A MAX Bau Management Kft. korábbi bérleti szerződése 2017. augusztus 31. napján megszűnt, azonban mivel a volt bérlő a bérleti szerződés felmondással történő megszüntetését követően - az óvadék összegéből való levonás útján - rendezte a helyiségre fennálló tartozását és kérelmezte a bérleti jogviszony rendezését, így a helyiség újbóli bérbeadására lehetőség van. A bérlő írásban nyilatkozta, hogy a helyiség újbóli bérbeadása esetén a korábbi szerződésben foglaltak szerinti zöldség-gyümölcs üzletet kíván működtetni. A MAX Bau Management Kft. bérbevitelét megelőzően sor került fürdőszoba és a konyha kialakítására, a társaság a helyiség felújításával összefüggésben saját költségére végzett munkálatokat, bérbeszámítási igénye ezzel kapcsolatban nem merült fel.

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti szerződés megkötésének engedélyezését a **MAX Bau Management Kft.-vel**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kereskedelmi** (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem) **tevékenység céljára 51.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 bérleti szerződés újbóli megkötése az Önkormányzat számára előnyös. A határozati javaslat elfogadása az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj előirányzatát pozitívan befolyásolja.

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 12. § (2) bekezdés értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, 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) bekezdés 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) 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 Rendelet 34. § b) pontja alapján: amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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, kereskedelmi alapellátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. szám** alatti, 35085/0/A/9 hrsz.-ú, **28 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához a **MAX Bau Management Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 29/A. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-205229; adószám: 25193008-2-41; képviseli: Váradi Béla ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével kereskedelmi alapellátás

(zöldség-gyümölcs kiskereskedelem) tevékenység céljára **51.700,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. január 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. december 12.

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ 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