

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. február 21-i ülésére

Tárgy: Az IDEA-CONSTRUCT Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 4. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Deák Nikolett 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, Korányi Sándor u. 4. szám** alatti, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, **117 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 47 db albetét található, melyből 1 darab üres nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2008. szeptember 25. napján került birtokbavételre. Az utca felől önállóan megközelíthető. Az albetét 7 helyiségből áll. A helyiségek belmagassága: 2,7 m. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott, villany és vízrával felszerelt. A bejárati ajtó fémszerkezetű, az ablakok fém- és faszerkezetűek, a belső ajtók faszerkezetűek. A padozat beton, pvc-vel burkolt, gyenge állapotban van. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, lambériázottak, több helyen vakolathiányosak. A használati meleg vizet villanybojler adja. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **18.540,- Ft/hó.**

Az IDEA-CONSTRUCT Kft. (székhely: 1098 Budapest, Távíró u. 23. 1. lház. 3. em.13.; cégjegyzékszám: 01-09-177707; adószám: 24694496-2-43, képviseli: Rajz Miklós Ferenc ügyvezető) 2017. július 24. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be, amelyet is jelenleg is fenntart a tárgyban megjelölt helyiség **vendéglátás (kávézó, szendvicsező, reggeliző-**


1

uzsonnázó), kereskedelem (totó-lottó terminál) és kereskedelmi alapellátás (zöldség, gyümölcs, élelmiszer, pékáru, hírlapárusítás) tevékenység céljára történő bérbevétele iránt.

Az IDEA-CONSTRUCT Kft. cégkivonatában nem szerepel a vendéglátás tevékenységi kör. Elektronikus úton többször is felkértük, hogy vegye fel a vendéglátást a cég tevékenységi körei közé, de erre a mai napig nem került sor.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az **IDEA-CONSTRUCT Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Távíró u. 23. 1. lház. 3. em. 13.; cégjegyzékszám: 01-09-177707; adószám: 24694496-2-43, képviseli: Rajz Miklós Ferenc ügyvezető) a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A **GRIFTON Property Kft.** által 2017. szeptember 22. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. szeptember 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.300.000,- Ft** (190.598,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai alagsori helyiségben végzett **kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül tevékenységhez** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 111.500,- Ft.**

Üres, 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: **55.750,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **IDEA-CONSTRUCT Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kereskedelem (totó-lottó terminál) és kereskedelmi alapellátás (zöldség, gyümölcs, élelmiszer, hírlapárusítás) tevékenység céljára 55.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a csökkentett bérleti díj összegén való bérbeadást, mert a helyiség közel 10 éve üresen áll. A fenti tevékenységi körök az albetét adottságaiból kifolyólag kivitelezhetőek.

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 esik HVT területre.

II. A betérjesztés 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 és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

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 2018. 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 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) 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, a kereskedelem (totó-lottó terminál) és kereskedelmi alapellátás (zöldség, gyümölcs, élelmiszer, hírlapárusítás) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja 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, Korányi Sándor u. 4.** szám alatti, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, **117 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az

IDEA-CONSTRUCT Kft. (székhely: 1098 Budapest, Távíró u. 23. 1. lház. 3.em.13.; cégjegyzékszám: 01-09-177707; adószám: 24694496-2-43, képviseli: Rajz Miklós Ferenc ügyvezető) részére, **kereskedelem (totó-lottó terminál) és kereskedelmi alapellátás (zöldség, gyümölcs, élelmiszer, hírlapárusítás) tevékenység céljára, 55.750,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. február 21.

- 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: 2018. március 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, 2018. február 14.

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT 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