

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. március 05-i ülésére

Tárgy: Álom-Autó Shop Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 17. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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, Baross u. 17. szám alatti, 36756/0/A/2 hrsz.-ú, 30 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 db albetét található, melyből 3 darab önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (2 üres, 1 bérlő által bérelt), lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. szeptember 14. napján került birtokbavételre. Az utca felől önállóan megközelíthető. Az albetét 4 helyiségből áll. A helyiségek belmagassága: 4,15 m. A helyiségnek redőnyös, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja van. Az eladótérben járólappal burkolat és téglaburkolatú, bélelt kéményes gázkonvektor található. A járólappal burkolaton repedések látszanak. A galéria 16 mm, belmagassága 1,8 m. A raktárban WC-kézmósót, konyhát és zuhanyzót alakítottak ki. A konyhában közepes minőségű konyhabútor, mosogató, alsó elhelyezkedésű elektromos bojler és gáztűzhely van. Az ingatlanban minden közmű adott, villany és vízrával felszerelt. Az ingatlan összességében közepes állapotú, (3) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.772,- Ft/hó.**

Az **Álom-Autó Shop Kft.** (székhely: 2030 Érd, Bokrétafa u. 5.; cégjegyzékszám: 13 09 187956; adószám: 23874190 2 13; képviseli: Tóth Lajos ügyvezető) 2018. február 14. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **iroda** céljára történő bérbevétele iránt.

J. / 1

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

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az Álom-Autó Shop Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, beszámolási kötelezettségének eleget tett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1035/2017.(XII.04.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 17. szám alatti, 36756/0/A/2 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével Descartes & Sullivan Publishing Bt. (székhely: 1119 Budapest, Tétényi út 38/b 5. em. 18.; cégjegyzékszám: 0106776380; adószám: 22352075-1-43) részére kereskedelem (ruházati) és műhely tevékenység céljára, 92.733,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

A kérelmezőt Társaságunk 2017. december 05. napján postai és elektronikus úton is kiértésítette a bizottsági döntésről, azonban az értesítő levélben szereplő határidőig a bérleti szerződés megkötése érdekében a Descartes & Sullivan Publishing Bt. képviselője nem jelentkezett.

Az **Avant.Immo Kft.** (Bártfai László) által 2017. október 25. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. november 06. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.910.000,- Ft** (463.667,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **iroda** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 69.550,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **Álom-Autó Shop Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** tevékenység céljára a számított **69.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 III. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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 helyiség bérbeadása esetén a bérlő fizetné a helyiség üzemeltetési közös költségét, a bérbeadásból befolyó bérleti díj pedig plusz bevételt is jelentene az Önkormányzatnak. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik 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 bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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, az iroda 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.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület **Baross u. 17. szám** alatti, **36756/0/A/2** hrsz.-ú, 30 m² alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **Álom-Autó Shop Kft.** (székhely: 2030 Érd, Bokrétafa u. 5.; cégjegyzékszám: 13 09 187956; adószám: 23874190 2 13; képviseli: Tóth Lajos ügyvezető) részére, **iroda tevékenység céljára, 69.550,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 05.

- 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 leendő bérlő.




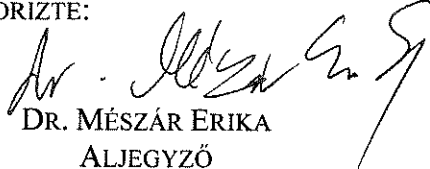
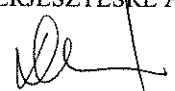
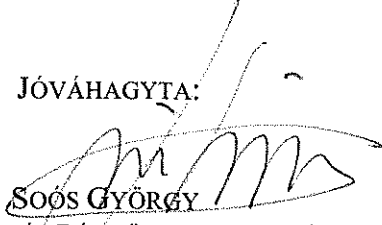
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 31.

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 27.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

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