

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 02-i ülésére

Tárgy: A Fókamaci Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 15. 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, Dobozi u. 15.** szám alatti, 35378/0/A/30 hrsz.-ú, **102 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 32 db albetét található, 4 darab önkormányzati tulajdonú, melyből 1 db bérlő által lakott lakás, és 3 darab üres nem lakás céljára szolgáló helyiség van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2010. július 28. napján került birtokbavételre. A helyiség bejárata a kapualj mellett nyílik, kétszárnyú, fakeretes, egyszeres üvegezésű. Az ajtón acélrács van. A helyiségben meleg vizes radiátorok vannak felszerelve, a fűtés csövek padlócsatornáik nincsenek lezárva, a burkolatot feltörték. A lábhatáron 0,50-1,0 m magasságig vakolatomlás, salétrom kiválás látszik. A felületképzések szennyezettek. A gáz cirkót leszerelték, fűtőkészülék nincs. Vízára van, elektromos szolgáltatás van, a vizet lezárták. A 80 l-es elektromos bojler vízcsövei nincsenek bekötve, WC és fürdő szerelés nincs befejezve, helyreállítás nem történt. Gázszolgáltatás nincs, a gázórát piros plombával lezárták. Az ingatlan összességében gyenge (2) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízára helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **18.360,- Ft/hó.**

A Fókamaci Kft. (székhely: 7100 Szekszárd, Keselyűsi út 22.; cégjegyzékszám: 17-09-011036; adószám: 25757565-2-17; ügyvezető: Folkmann Lászlóné) 2017. november 20. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás (nagykereskedelmi, palackozott ital) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart.

A kérelmező 60.000,- Ft/hónap + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A cég főtevékenysége ital nagykereskedelem.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Fókamaci Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az **Avant. Immo Kft.** (Bártfai László) által 2018. január 11. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. január 22. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 21.160.000,- Ft** (207.485,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás (nagykereskedelmi, palackozott ital)** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 105.800,- 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: **52.900,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Fókamaci Kft.** részére a számított **105.800,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, tekintettel a helyiség gyenge műszaki állapotára illetve arra, hogy a helyiség közel 8 éve üresen áll.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Fókamaci Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás (nagykereskedelmi, palackozott ital)** tevékenység céljára az általa ajánlott **60.000,- 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 kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiség közel 8 éve üresen áll, gyenge műszaki állapotú, és a bérleti díj ajánlata az 50%-kal csökkentett bérleti díjat így is meghaladja. A raktározás tevékenységre történő bérbeadást azért javasoljuk a helyiség utcai földszinti fekvése ellenére, mert a kerület nem frekventált részén található, más tevékenységre nehezen hasznosítható.

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

II. A beterjesztés 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 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) 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 raktározás (nagykereskedelmi, palackozott ital) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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, Dobozi u. 15.** szám alatti, 35378/0/A/30 hrsz.-ú, **102 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Fókamaci Kft.** (székhely: 7100 Szekszárd, Keselyüsi út 22.; cégjegyzékszám: 17-09-011036; adószám: 25757565-2-17; ügyvezető: Folkmann Lászlóné) részére, **raktározás (nagykereskedelmi, palackozott ital) tevékenység** céljára az általa ajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 02.

- 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. június 30.

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. április 24.



Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

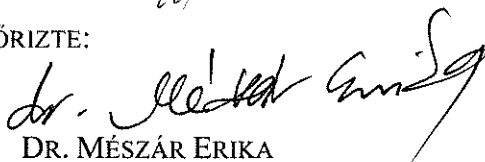
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE