

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

3. 6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 2-i ülésére

Tárgy: A BABIMARKET Shop Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. 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, Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon **23 m² + 9 m²** galéria (32 m²) alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda - üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, melyből 6 önkormányzati tulajdonú, 5 nem lakás céljára szolgáló helyiség (4 üres, 1 bérlő által használt), és 1 üres lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. augusztus 18. napján került birtokbavételre. Az utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlanban minden közmű adott, villany és vízórával felszerelt, utcafronti iroda – üzlettérből és galérián kialakított irodából áll. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, a belső ajtók fa és műanyag szerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2.520,- Ft/hó.**

A Sano Trade Kft. 2017. szeptember 20. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség vegyes kiskereskedelem szeszárusítással tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1036/2017. (XII.04.) számú határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához a Sano Trade Kft. részére.

A BABIMARKET Shop Kft. (székhely: 1013 Budapest, Pauler u. 20. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-321417; adószám: 26274063-2-41, képviseli: Gáspár Gizella ügyvezető) 2018. február 23. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **műszaki és ruházati vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt. A cég főtevékenysége: hasznáلتcikk bolti kiskereskedelem. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **BABIMARKET Shop 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.



A **GRIFTON Property Kft.** által 2017. szeptember 26. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. április 16. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.100.000,- Ft** (284.375,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **műszaki és ruházati vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 45.500,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **BABIMARKET Shop Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **műszaki és ruházati vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** tevékenység céljára tekintettel arra, hogy az Önkormányzat elsősorban kisiparos és kézműves tevékenység végzésére kívánja hasznosítani, a Népszínház utca mesterségek utcája jellegének tervezett kialakítása miatt.

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 – HVT V 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 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 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 negatívan 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 egyoldalu 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, **műszaki és ruházati vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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. **Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon **23 m² + 9 m²** galéria (32 m²) alapterületű üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **BABIMARKET Shop Kft.** (székhely: 1013 Budapest, Pauler u. 20. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-321417; adószám: 26274063-2-41, képviseli: Gáspár Gizella ügyvezető) részére, **műszaki és ruházati vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenység** céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 2.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

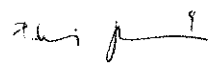
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. április 24.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

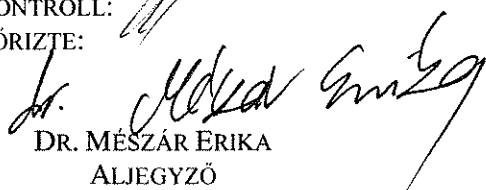
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

