

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 30-i ülésére

Tárgy: Senator 2010 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 49. 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 utca 49. szám alatti, 35101/0/A/7 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti és pincésinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.** A helyiséget magába foglaló épületben 37 albetét van, amelyből 2 albetét önkormányzati tulajdonú, 1 db üres nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2013. augusztus 22. napján került birtokbavételre. Az ingatlan földszinti üzletből és ebből nyíló pincéből áll. Az utcai portálajtó faszerkezetű, fémredőnnel védett, közepes állapotú, az udvari ajtó faszerkezetű, nyitható ráccsal kiegészítve. A padozat beton, a földszinten járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **16.520,- Ft/hó.**

A **Senator 2010 Kft.** (székhely: 1081 Népszínház utca 47. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 995265; adószáma: 22700667-2-13; ügyvezetője: Al Nabhan Trad) 2018. április 09. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **kereskedelem (számítógépek, tabletek, telefonok árusítása)** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A bérbevételi kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. A cég főtevékenysége: Ruházati kiskereskedelem.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Senator 2010 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.** (Toronyi Ferenc) által 2018. május 30. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. június 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.000.000,- Ft** (406.780,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **kereskedelem** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 120.000,- Ft.**

Üres, legalább 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 60.000,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Senator 2010 Kft.** (székhely: 1081 Népszínház utca 47. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 995265; adószáma: 22700667-2-13; ügyvezetője: Al Nabhan Trad) részére, **kereskedelem (számítógépek, tabletek, telefonok árusítása)** tevékenység céljára a számított és a csökkentett bérleti díjon sem, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat elsősorban kisiparos és kézműves tevékenység végzésére kívánja hasznosítani a helyiséget, 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 területet nem érint. 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 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 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 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 tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, 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.

2018. 02. 27.

Határozati javaslat

...../2018. (VII. 30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 49.** szám alatti, **35101/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, **59 m²** alapterületű üres önkormányzati tulajdonú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **a Senator 2010 Kft.** (székhely: 1081 Népszínház utca 47. 1. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 995265; adószáma: 22700667-2-13; ügyvezetője: Al Nabhan Trad) részére **kereskedelem (számítógépek, tabletek, telefonok árusítása)** tevékenység céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 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. július 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:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE