

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 12-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti (36394/0/A/1 hrsz-ú)
üzlethelyiség bérbeadása**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, pinceszinti, 96 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A társasházban összesen 30 db albetét került kialakításra, amelyből összesen 7 db önkormányzati tulajdonú, 2 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad összesen 2698/10000 a társasházban.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

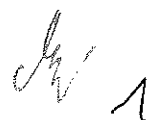
A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **14.871,- Ft/hó.**

Az irodahelyiség 2013. július 18. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

A helyiség az utca felől önállóan megközelíthető. A bejáratú ajtó fémszerkezetű, az ablakok fémszerkezetűek, fémrácsal védettek. A beltéri ajtók faszerkezetűek, a falak vakoltak, csempézettek, lambériázottak. A padozat beton, járólappal. Az ingatlan összességében közepes állapotban van, (3) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **CORVINEXT Kft.** (székhely: 1028 Budapest, Harmatcsepp u. 50., cégjegyzékszám: 01-09-277507; adószám: 25478556-2-41; ügyvezető: Csizmazia Tibor) 2018. május 21. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség raktározási (italok, száraz áruk, takarítóeszközök, konyhaeszközök, szerszámok) tevékenység céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A cég főtevékenysége üdülési, egyéb szálláshelyszolgáltatás. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a CORVINEXT 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 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 I. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2018. június 25. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 20.500.000,- Ft** (fajlagosan: 213.542,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó 102.500,- 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 **51.250,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a CORVINEXT Kft. részére az 50%-kal csökkentett 51.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel a helyiség kerületen belüli jó elhelyezkedésére és a műszaki állapotára.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a CORVINEXT Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási (italok, száraz áruk, takarítóeszközök, konyhaeszközök, szerszámok) tevékenység céljára a számított 102.500,- 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.

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 bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség felújításáról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

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.



Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az 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. (XI. 12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi ügy dönt, hogy

- 1) **hozzájárul a Budapest, VIII. kerület Práter u. 9. szám alatti, 36394/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, pinceszinti, 96 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a CORVINEXT Kft. (székhely: 1028 Budapest, Harmatcsepp u. 50., cégjegyzékszám: 01-09-277507; adószám: 25478556-2-41; ügyvezető: Csizmazia Tibor) részére, raktározási (italok, száraz áruk, takarítóeszközök, konyhaeszközök, szerszámok) tevékenység céljára, 102.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

- 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, illetve a közjegyzői díj megfizetését vállalja a leendő bérlő.

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

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

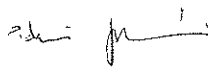
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

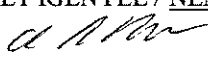
Budapest, 2018. november 06.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

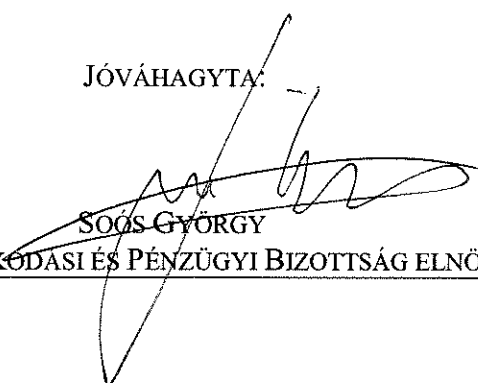
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE