

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.7
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 17-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b szám alatti (35057/0/A hrsz-ú)
raktárhelyiség 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, Nagy Fuvaros u. 2/b szám alatti, 35057/0/A hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti, 35 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktárhelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épület 100 %-os önkormányzati tulajdonú, amelyben összesen 36 db albetét található, 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, továbbá 30 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **4.328,- Ft/hó.**

A raktárhelyiség 2018. október 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

A helyiség az utca felől önállóan megközelíthető. A helyiség bejáratú ajtaja fa szerkezetű, fém ráccsal védett, villany és víz közművel rendelkezik. Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotú, (2) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A fűtés elektromos fűtő készülékkel megoldható.

A **Fashion Store Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-973797; adószám: 23692587-2-42; ügyvezető: Kulcsár Csaba) 2018. október 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **textil raktározás (törölköző, ágynemű) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt. A cég főtevékenysége ruházat, lábbeli nagykereskedelem. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező a helyiséget megtekintette és ennek alapján adta be bérbevételi kérelmét a raktározási tevékenységre.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Fashion Store 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 II. - HVT V. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2018. november 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. november 29. napján jóváhagyott értékecsülés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.240.000,- Ft** (fajlagosan: 406.963,- 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 71.200,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Fashion Store Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-973797; adószám: 23692587-2-42; ügyvezető: Kulcsár Csaba) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **textil raktározás (törölköző, ágynemű)** tevékenység céljára a számított 71.200,- 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.

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 2019. 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.

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 raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2018. (XII. 17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi ügy dönt, hogy

- 1) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros 2/b szám alatti, 35057/0/A hrsz-ú, utcai bejárattú, földszinti, 35 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Fashion Store Kft. (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-973797; adószám: 23692587-2-42; ügyvezető: Kulcsár Csaba) részére textil raktározás (törölköző, ágynemű) tevékenység céljára, a számított 71.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 17.

- 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: 2019. január 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. december 11.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	DEÁK NIKOLETT REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<i>m: K</i>
JOGI KONTROLL:	<i>ca. M. K.</i>
ELLENŐRIZTE:	<i>Dr. Mészár Erika</i> DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<i>Dr. Mészár Erika</i> DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	<i>Dr. Ferencz Oszkár</i> SOÓS GYÖRGY <i>fl</i> A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

