

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 18-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 26. szám alatti helyiség bérleti jogának meghosszabbítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Nagy Fuvaros utca 26. szám alatti, 35082 helyrajzi számú 60 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A helyiséget magába foglaló épület teljes egészében az Önkormányzat tulajdonában áll.

A fenti helyiség bérlője a **SAMIR-KAMEL Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01 09 912851; adószám: 14634491-2-42; képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető), aki az Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságának a 401/2009. (III.17.) számú határozata, valamint a 2009. március 31. napján kelt helyiségbérleti szerződés alapján került a helyiség birtokába, pályázat nélkül. A helyiségbérleti szerződés egy alkalommal került eddig meghosszabbításra 2014. január 8. napján, mely az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 29. §-a alapján történt. A helyiséget a jelenlegi bérlő üzlet és kifőzde céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **71.967,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiség utcafrontjáról nyíló, kétszárnyú, csak személyforgalmat lehetővé tévő, 235 cm bejárati magasságú, 120 cm széles bejáraton keresztül közelíthető meg. Az ingatlanban valamennyi helyiség nagy kopásállóságú gresslappal burkolt, amely a jelentős használat miatt közepes/átlagos állapotban van, a falak festettek, részben vízzáró burkolattal ellátottak. A helyiségek kialakítása és funkciói vendéglátó ipari egységnek megfelelő kialakításúak, közepes esztétikai állapotban. Közműrendszerek megtalálhatóak, az üzlettér fűtése, hűtése a bérlő által beépített, 2 db egyedi légkondicionálóval megoldott. A belmagasság 405 cm.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.687,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 256.120,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A **SAMIR-KAMEL Kft.** 2019. október 28. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására, további öt évre. Bérlőnek 2019. december 5. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

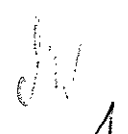
A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 100.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. december 2. napján készített és Bártfai László független szakértő 2019. december 3. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 26.650.000,- Ft (fajlagosan: 444.167,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a vendéglátás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **133.250,- Ft.**

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 a HVT II. és V. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Javasoljuk a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **SAMIR-KAMEL Kft-vel** (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01 09 912851; adószám: 14634491-2-42; képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) részére határozott időre, 2024. december 31. napjáig, üzlet és kifőzde céljára, a kérelmező

3. / 12.





által tett bérleti díjon, azaz **100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. Bérlő előadta, hogy nagyobb bérleti díj összeg megfizetését nem lenne képes vállalni.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. 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 Bizottságot 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 17. § (1) bekezdése alapján a törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket e törvény rendelkezései nem érintik. Az e törvény hatálybalépése előtt létrejött szerződések időtartamának e törvény hatálybalépését követően történő meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősül, kivéve a 6. § (8) bekezdésében, a 11. § (10) bekezdésében, valamint a 12. § (3) bekezdésében meghatározott eseteket.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Kt. határozat 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a Kt. határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, hogy a szeszmentes vendéglátás céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségbérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 26.** szám alatti, **35082** helyrajzi számú 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **SAMIR-KAMEL Kft**-vel (székhely: 1089 Budapest, Baross utca 122. 1. em. 25.; cégjegyzékszám: 01 09 912851; adószám: 14634491-2-42; képviseli: Hanna Samir Kamel ügyvezető) **határozott időre (5 évre)**, 2020. január 1-től 2024. december 31. napjáig **üzlet és kifőzde** céljára **100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 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 óvadékfeltöltés 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: Határidő: 1.) pont esetében 2019 december 18., 2. pont esetében 2019. 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, 2019. december 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

