

h.3.

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 6-i ülésére

Tárgy: A Szép Ház 2002 Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József körút 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató
Készítette: Rácz Judit 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József körút 18. szám alatti, 34852/0/A/11** hrsz-ú, üres, utcai bejáratú, földszinti **20 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. november 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízáteresztő helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiség után: **4.171,- Ft/hó.**

Az **IS.BH Kft.** kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség internet kávézó tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében, azonban a Tisztelt Bizottság 366/2015. (IV. 20.) számú határozat 1.) pontjában nem járult hozzá a helyiség bérbeadásához.

A **Szép Ház 2002 Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Bacsó Béla u. 15.; cégjegyzékszám: 01-06-779903; adószám: 21367904-2-42; képviseli: Dóry Koppány ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség vendéglátás (szeszárosítással) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező bérlő a helyiség mellett elhelyezkedő, József körút 18. (Bacsó B. u. 15.) 34852/0/A/12 hrsz alatti helyiséget. A kérelmező jelenlegi bérleménye bővítése céljából szeretné bérbe venni a fenti helyiséget és összenyitni a kettőt, hogy abban üzletteret és raktárt alakítson ki. A kérelem **22.900,- Ft** bérleti díj ajánlatot tartalmazott.

A kérelmező külön nyilatkozott arról, hogy a helyiségek közötti átjárás érdekében csak a falat kívánja elbontani, amelyet a bérleti jogviszony megszűnése esetén eredeti állapotába visszaállít.

A kérelmet a Tisztelt Bizottság tárgyalta, és 366/2015. (IV. 20.) számú határozat 2.) pontjában nem járult hozzá a helyiség bérbeadásához.

A Szép Ház 2002 Bt. megismételte beadványát, és kérte, hogy a Bizottság bírálja felül korábbi álláspontját és járuljon hozzá a helyiség bérbeadásához és csatolásához a szomszédos, szintén önkormányzati bérleményéhez. A Tisztelt Bizottság 510/2015. (V. 18.) számú határozatával nem járult hozzá a bérbeadásához.

2015. június 10-én a Szép Ház 2002 Bt. ismételt kérelmet nyújtott be, mely szerint az igényelt helyiség nagyobb részét raktárként szeretnék használni, az utcára nyíló kisebb területét pedig fagyalt, cukrászsütemények és szendvics eladására, a szeszárosítási tevékenységet nem szeretnék bővíteni. A kérelem 21.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A Szép Ház 2002 Bt.-nek 2015. május 31-ig lejárt esedékességű tartozása nincs.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A helyiség forgalmi értéke az Avant.Immo Kft. 2013. január 29-én készített, és az ingatlanszakértő által 2015. január 19-én aktualizált értékbecslése alapján: **3.760.000,- Ft**.

A **Szép Ház 2002 Bt.** kérelemre történő bérbeadás esetén a vendéglátás (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **25.067,- Ft/hó + Áfa**.

A határozati javaslatot elfogadó és elutasító határozati javaslat változattal készítettük el, tekintettel arra, hogy a helyiség bérbeadása mellett és ellene is hozhatók fel érvek, egyértelmű javaslattétellel nem tudunk élni.

A helyiség raktározás céljára, valamint fagyalt, cukrászsütemények és szendvics árusítására történő bérbeadása során az Önkormányzat egy újabb helyiséget tud hasznosítani, amelyből bérleti díj bevétele származhat, így a 2015. évi költségvetés teljesítése megalapozott. Azonban a helyiségek összenyitásával lehetőség nyílik arra, hogy a kérelmező a helyiséget ne csak raktár céljára, valamint fagyalt, cukrászsütemények és szendvics árusítására használja, hanem azzal a szeszárusításos tevékenységét kibővítsé. Ez a környék további terhelését jelenti a megnövekedő szeszárusításos tevékenység miatt. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a két helyiség között nyitott ajtót nem szünteti meg, annak költsége az Önkormányzatot terheli, amelynek kérelmezőn történő behajtásának eredményessége előre szintén nem látható.

A **34852/0/A/11** hrsz-ú helyiség bérbeadása esetén javasoljuk a hozzájárulás megadását a Budapest VIII., kerület 34852/0/A/12 helyrajzi számú, Budapest VIII., József körút 18. szám alatti helyiséggel ajtóval történő összenyitáshoz azzal, hogy a bérlő, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, a helyiségek birtokbaadását megelőzően köteles az eredeti állapotot helyreállítani, az ajtónyílást, az ajtókeret kiszedésével, a nyílás befalazásával, vakolással, festéssel saját költségén megszüntetni.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bérleti díj bevételhez jut, amely az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét kedvezően befolyásolja.

A helyiség nem rendeltetésszerű használatából eredő kiadások merülhetnek fel a későbbiek során, amelyek az Önkormányzatot terhelik, és megtérülésük előre nem jósolható meg.

A kérelmekkel kapcsolatos döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat A változatának elfogadása a 2015. évi bérleti díj bevételt pozitívan, a B változatának elfogadása a 2015. évi bérleti díj bevételt negatívan befolyásolja.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével

történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, a vendéglátás (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Képviselő-testület határozatának 5. p.) bekezdése szerint, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a magasabb bérleti díj megállapítható.

A Rendelet 39. § (1) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A változat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, József körút 18. szám alatti, 20 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a Szép Ház 2002 Bt. részére, vendéglátás, fagyalt, cukrászsütemények és szendvics eladására, (szeszárusítás nélkül) és raktározás tevékenység céljára, 21.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 6.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, József körút 18. szám alatti, 20 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a Szép Ház 2002 Bt. részére, vendéglátás, fagyalt, cukrászsütemények és szendvics eladására, (szeszárusítás nélkül) és raktározás tevékenység céljára, **25.067,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 6.

- 3.) **hozzájárul** a határozat 2.) pontja szerinti és a Budapest VIII., kerület 34852/0/A/12 helyrajzi számú, Budapest VIII., József körút 18. szám alatti helyiségek ajtóval történő összenyitásához azzal, hogy a bérlő, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, a helyiségek birtokbaadását megelőzően köteles az eredeti állapotot helyreállítani, az ajtónyílást, az ajtókeret kiszedésével, a nyílás befalazásával, vakolással, festéssel saját költségén megszüntetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 6.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi 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 vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. augusztus 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

vagy
B változat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, József körút 18. szám alatt elhelyezkedő, 20 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához a Szép Ház 2002 Bt. részére, vendéglátás (szeszárusítás nélkül) és raktár tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke
Határidő: 2015. július 6.

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, 2015. június 30.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

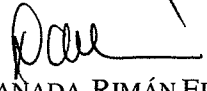
ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 JÚN 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE