

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.22sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: A VARÁZSSZÓ-TAN Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Szentkirályi u. 23. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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., Szentkirályi u. 23.** szám alatti, **36590/0/A/21** hrsz-ú, utcai bejáratú, pinceszinti, 380 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. március 17-én vette birtokba. Az Avant.Immo Kft. által készített értékbecslés tanúsága szerint a helyiség gyenge műszaki állapotú, egy korábbi utcai víznyomócső sérülés okozta beázás miatt (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A beázás okozta takarítást a Házkezelő Iroda elvégeztette, a villanyóra felszerelése megtörtént.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 70.996,- Ft/hó, és 9.680,- Ft célbefizetés, összesen: 80.676,- Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló lakóingatlan 1910-ben épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg alagsori és közbelső, fagerendás záró födém szerkezettel. Pincszintből, földszintből, három emelet és tetőtérből álló épület. A raktárhelyiség vendéglátó üzlethelyiségnek van kialakítva, utcai bejáratú, 17 lépcsőfokon kell lemenni, nem akadálymentes. A bejárat erősen korrodált acél kétszárnyú ajtó. A helyiség 3,70 m belmagasságú, a mosdókban 2,50 m. A vendégtér falai nagy részben vakolatlanok, a vakolt részeken faldedvesség, salétromos kiválás látszik, a padozat járólappal. A vendég mosdók az üzlettérből felfelé 8 lépcsőn közelíthetők meg, gépi szellőző rendszer kiépített, azonban a működés és az átvizsgálás szükséges. A lakóház vízórája, víz-és gáz alapvezeték az albetétben található.

A **VARÁZSSZÓ-TAN Kft.** (székhely: 1145 Budapest, Jávor u. 14. 2. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-997621; adószám: 24246323-1-42; képviseli: dr. Seregi András Istvánné és Seregi Márton önálló képviseletre jogosult ügyvezetők) 2015. június 29-én kérelmet nyújtott be a Társaságunkhoz a fenti helyiség vendéglátás (szeszarusítással) és kulturális tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében.

Bérelti díj ajánlata: 115.000,- Ft/hó + Áfa.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. által 2015. június 18-án készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: 24.590.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén a nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó

(kulturális) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, a vendéglátáshoz tartozó szorzó 12 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg 245.900,- Ft.**

A 25 MFt forgalmi érték alatti üres, legalább 12, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg 172.130,- Ft.**

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **VARÁZSSZÓ-TAN Kft.** részére vendéglátás (szeszarusítással) és kulturális tevékenységek céljára, határozatlan időre 30 napos felmondással, **172.130,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal, hogy a bérlő a helyiségben a tevékenységéhez szükséges felújításokat, átalakításokat a bérleti szerződés aláírását követő 6 hónapon belül saját költségen végezze el. Amennyiben a felújítást nem végzi el, vagy a késedelmet a bérbeadó felé hitelt érdemlően nem igazolja, a bérleti díj összege a bérleti jogviszony kezdetétől **245.900,- Ft/hó + Áfa bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

Javasoljuk a bérleti díj 30 %-os csökkentését tekintettel arra, hogy a bérlő saját költségén végzi el a helyiség tevékenység végzéséhez szükséges felújításokat. Továbbá javasoljuk azt, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházásokat a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

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 mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 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.

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 a helyiségben végzendő nem

nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó (kulturális) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, a vendéglátáshoz tartozó szorzó 12%.

A képviselő-testületi határozat 5. pont (p) bekezdése értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

Az üres, legalább 12, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 Mft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 36590/0/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Szentkirályi u. 23. szám** alatt található, 380 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással a **VARÁZSSZÓ-TAN Kft.** részére, vendéglátás (szeszárusítással) és kulturális tevékenységek céljára, **172.130,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy a bérlő a helyiségben a tevékenységéhez szükséges felújításokat, átalakításokat a bérleti szerződés aláírását követő 6 hónapon belül saját költségen elvégzi. Amennyiben a felújítást nem végzi el, vagy a késedelmet hitelt érdemlően nem igazolja a bérbeadó felé, a bérleti díj összege a bérleti jogviszony kezdetétől **245.900,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

- 2.) **hozzájárul** a határozat 1.) pontja szerinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú szolgáló helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

- 3.) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással nem élhet a megállapodásban vállalt felújítások tekintetében, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozatban foglaltak szerint a 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.

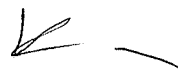
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 31.

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

Budapest, 2015. július 20.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE