

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5...8...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Raulino Bt. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Magdolna u. 20. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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 képező **Budapest VIII., 35309** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Magdolna u. 20.** szám alatti, **19 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a **Raulino Bt.** a 2001. január 04-én kelt, 2003. december 16-án, és 2008. augusztus 06-án határozott idejű, 2013. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján. A helyiséget cukrászda (szeszesital árusítás nélkül) céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületben van. A volt bérlő 80.871,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: 12.305,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 29.097,- Ft. A volt bérlőnek 2015. július 31. napjáig (1 havi) bruttó 42.786,- Ft használati díjhátraléka van.

A **Raulino Bt.** (székhely: 1035 Budapest, Selmec u. 25. 2. 15.; cégjegyzékszám: 01 06 729991; adószám: 20606835 2 41; képviseli: Balog Zsuzsanna ügyvezető) kérelmet nyújtott be, a fenti helyiség újbóli bérbevétele kapcsán. Balogh Zsuzsanna kérelmében leírja, hogy a helyiséget korábban édesanyja bérelte, majd céget alapítottak, és a cég vette át a bérleti jogviszonyt. A határozatlan idejű bérleti jogviszony 2013. december 31-ig hatályos határozott idejűvé alakult. Új bérleti szerződést figyelmen kívül nem kötöttek. A használati díjat, azóta is rendszeresen fizetik, a bérleti szerződést cukrászda (szeszárúsítás nélkül) tevékenységre kérik létrehozni.

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy Társaságunk a fenti helyiség bérleti jogviszonyának lejártá előtti írásban felszólította a Raulino Bt-t, hogy amennyiben továbbra is bérelni kívánja, a fenti helyiséget nyújtsa be kérelmét. A kérelem benyújtására nem került sor.

A Raulino Bt. bérleménye volt még az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. Kiss J. 11. szám alatti nem lakás célú pincszinti helyiség, amelyet 2015. április 14-én a helyiség folyamatos vizesedése miatt visszaadott.

A helyiség Ingatlan-vagyonkataszter szerinti becsült értéke: **2.173.000,- Ft**, amelyet ingatlanszakértő megvizsgált és 2015. július 21-én jóváhagyott. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végzett kereskedelmi (üzlet) tevékenységhez tartozó **8%-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 14.487,- Ft/hó.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását Raulino Bt. részére cukrászda (szeszesital árusítás nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, 29.097,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerül, az Önkormányzatnak kiadásként havonta üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége keletkezik, bevétele nem, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlana.

A bérbeadás 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 Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) 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 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 Kt. 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A rendelet 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, valamint a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

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 Bizottságot, hogy a 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., 35309** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Magdolna u. 20.** szám alatt található, **19 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel **Raulino Bt.** részére **cukrászda (szeszesital árusítás nélkül)** céljára, **29.097,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amennyiben a fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 7.

- 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.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 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. augusztus 31.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 SZEPT 0 1.

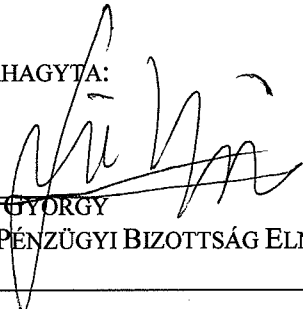
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 SZEPT 0 2.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE