

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.6.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 19-i ülésére

Tárgy: Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó és a Haci-Peyker Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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

Készítette: Kubánka-Beghammer Petra 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, Somogyi Béla u. 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti, 23 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2015. február 16-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az ingatlanforgalmi szakvéleményben rögzítésre került, hogy a helyiség falai salétromosak, ezért gipszkartonnal lettek lefedve. A bejáratú ajtó és ablak fémrácsal védett. A padozat kerámia lapokkal burkolt. Fűtés nincs kiépítve, azonban elektromos áram és vízvételi lehetőség van a helyiségben. A helyiségben gipszkartonnal leválasztásra került egy teakonyha és WC.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.899,- Ft/hó**.

Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó (székhely: 3574 Böcs, Hősök u. 56.; nyilvántartási szám: 41043291; adószám: 66928412125) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek, a kérelem 12.000,- Ft bérleti díj ajánlatot tartalmaz. Lakatos Krisztina a vállalkozói tevékenységét útépítés, útburkolati jelek festése, repülőtéri kifutópálya-építés, útfelújítás, karbantartás munkálatokra váltotta ki. Lakatos Krisztina 2015. augusztus 19-én nyilatkozatot nyújtott be, amelyben leírta, hogy a vállalkozói tevékenységéhez szükséges eszközöket kívánja a helyiségben tárolni.

Haci-Peyker Kft. (székhely: 1143 Budapest, Gizella u. 46/B., adószám: 24289119-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-170134, képviselő: Gyuris Katalin) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A cég a helyiségben a ruházati kiskereskedelem (4771 '08) tevékenységükkel összefüggésben ruhaanyagokat, ruházati árukat szeretne raktározni. A cég 2015. augusztus 17-én hiánypótlást nyújtott be, amelyben 25.000,-

Ft + Áfa bérleti díj ajánlatot tett. A kérelemhez szükséges iratok többszöri kérésre becsatolásra kerültek.

Az előzményekhez tartozik, hogy Lakatos Krisztina bérbevételi kérelmet nyújtott be a Budapest VIII., Somogyi Béla u. 10. szám alatti, 36427/0/A/17 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 43 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre. Lakatos Krisztina akkori kérelme szerint a helyiséget iroda céljára kívánta bérbe venni. A Tisztelt Bizottság a 165/2015. (II. 23.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiség bérbeadásához, mivel az azzal egy időben beérkezett Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány bérbevételi kérelmét támogatta.

A Haci-Peyker Kft. pályázat útján bérli a Budapest VIII., Bródy S. u. 36. szám alatti, 36492/0/A/4 hrsz-ú, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a 2014. szeptember 09-én kelt, határozatlan időre szóló, 30 napos felmondási idő kikötésével aláírt bérleti szerződés alapján szeszmentes vendéglátás céljára. A fenti bérleményre a cégnek 2015. szeptember 30-ig tartozása nincs.

A Haci-Peyker Kft. bérli továbbá a Budapest VIII., Rákóczi út 63. szám alatti, 34626/0/A/2 hrsz-ú, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a 2014. október 10-én kelt határozatlan időre szóló, 30 napos felmondási idő kikötésével aláírt bérleti szerződés alapján szintén szeszmentes vendéglátás céljára. A fenti bérleményre a cégnek 2015. szeptember 30-ig bérleti díj tartozása nincs.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. június 25-én készített értébecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **5.800.000,- Ft**. A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított bérleti díj: **38.667,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 30.934,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó** részére, mivel vállalkozói tevékenységi köre (útépítés, útburkolati jelek festése, repülőtéri kifutópálya építés, útfelújítás és karbantartás) alapján az ahhoz szükséges eszközök raktározására a helyiség mérete miatt nem alkalmas, és vélelmezhető, hogy a helyiséget a kérelmező más célra hasznosíthatja.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Haci-Peyker Kft.** részére **raktározás** tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **38.667,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.

Nem javasoljuk a bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését, továbbá a kérelmező által ajánlott összeg elfogadását tekintve, hogy azt a helyiség állapota nem indokolja.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

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 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 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 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 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai, földszinti helyiségben a raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A Képviselő-testület 8) pontja értelmében az üres legalább 6 hónapja, de legfeljebb, 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-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 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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 36423/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatt elhelyezkedő, 23 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó részére raktározás tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 19.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 36423/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatt elhelyezkedő, 23 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához a Haci-Peyker Kft. részére 25.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 19.

- 3.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, 36423/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20.** szám alatt elhelyezkedő, **23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással a **Haci-Peyker Kft.** részére, **raktározás** tevékenység céljára **38.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

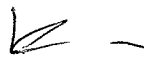
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 19.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) 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 önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

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

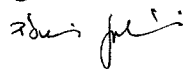
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. október 12.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

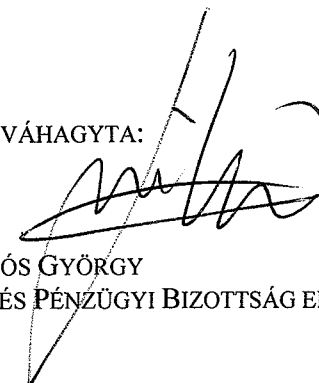
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE