

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.11.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

Tárgy: Gusti Mediterraneo Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Víg u. 30. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 34942/0/A/0 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Víg u. 30.** szám alatti, **137 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a **Personalitas Kft.** a 2006. június 26-án kelt, 2008. november 12-én meghosszabbított, majd névváltozás miatt (**Gusti Mediterraneo Kft.**) 2011. november 30-án módosított, határozott idejű, 2018. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 3 havi felmondási időt tartalmazott. A helyiséget **melegkonyhas vendéglátás** tevékenység céljára használja a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A cég szerződéskötéskor összesen 323.172,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, amely ez ideig nem került felhasználásra. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van.

A Gusti Mediterraneo Kft. bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2015. július 31. napjára felmondásra került. A volt bérlő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2015. október 31-ig fennálló tartozását rendezte. Nyilvántartásunk szerint 2015. október 31-ig a volt bérlőnek lejárt esedékességű tartozása nincs. November hónapban fennálló tartozása 145.429,-Ft, azonban az előterjesztés készítésekor még az összes novemberi befizetés nem került bekönyvelésre.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: **14.865,- Ft/hó**

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 116.279,- Ft.

A **Gusti Mediterraneo Kft.** (adószám: 12998322-2-43; székhely: 1097 Budapest, Gyáli út 31. A. ép, cégjegyzék szám: 01 09 713896, képviselő: Isaák Ildikó Judit) képviselője kérelmet nyújtott be a fenti helyiség újbóli bérbévétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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 a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, adóbevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben rendben eleget tett.

A Grifon Property Kft. által 2015. október 30-án készített, és független ingatlanforgalmi szakértő által felülvizsgált ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján a fenti helyiség forgalmi értéke: **13.200.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai pinceszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (vendéglátás) tartozó **12 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 132.000,- Ft/hó.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a Gusti Mediterraneo Kft. részére melegkonyhas vendéglátás céljára, határozott időre, 2020. december 31-ig, 132.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, óvadékfelöltés, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével, amennyiben fennálló tartozását megfizeti.

Amennyiben a bizottság hozzájárul az új bérleti jogviszony létesítéséhez a Gusti Mediterraneo Kft.-vel, úgy a bérlőnek 179.748,- Ft óvadék feltöltési kötelezettsége lesz, tekintve, hogy a jelenlegi számított bérleti díj összege magasabb a 2008. november 12-én szerződésben rögzített bérleti díj összegénél.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség újbóli bérbeadásához 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 közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerül, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, bevétele nem, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlana.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. 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.) 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 Rendelet 34. § b) pontja értelmében amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezzi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia, valamint a bérlőnek vállalnia kell a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (2) bekezdés szerint óvadékot kell megfizetnie.

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, melegkonyhas vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség újbóli 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., 34942/0/A/0 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Víg u. 30. szám alatt található, 137 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú pincszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához a Gusti Mediterraneo Kft. részére határozott időre, 2020. december 31-ig melegkonyhas vendéglátás céljára, 132.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 14.

2.) a határozat 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, ha a Gusti Mediterraneo Kft. a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül az Önkormányzattal szemben fennálló tartozását kiegyenlíti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 14.

3.) a határozat 2.) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését óvadék feltöltéssel vállalja a leendő bérlő.

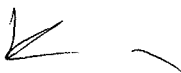
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. február 28.

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. december 7.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

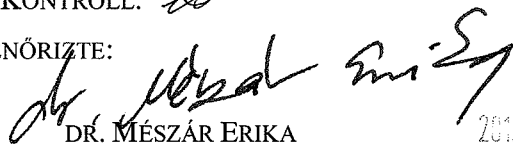
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

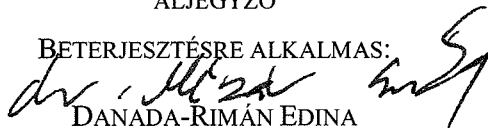
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 DEC 08.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



