

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 8-ai ülésére

**Tárgy: Móricz Kebab Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 58. szám alatti
üres nem lakás céljára szolgáló 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 58. szám alatti, 35728/17/A/196 hrsz.-ú, 196 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb besorolású.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. március 4-én vette birtokba, a birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **29.764,- Ft/hó.**

A **Móricz Kebab Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 27.; adószám: 24810638-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183560; képviselő: Melhem Ali ügyvezető) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség a más helyiségben végzett vendéglátás és élelmiszerkereskedelmi tevékenységükhöz kapcsolódó nem romlandó száraz áruk raktározása és étel előkészítő műhely céljára történő bérbevétele érdekében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

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 végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2014. évben eleget tett. A cég 2013. december 21-én került bejegyzésre.

A fenti helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. április 29-én készített és az ingatlanszakértő által 2016. január 20-án felülvizsgált értékbecslés alapján **20.570.000,- Ft.** A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az utcai földszinti helyiségben végzendő raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj **137.133,- Ft.** A műhely tevékenység 6 %-os szorzóval számolva nettó havi **102.850,- Ft.**

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett bérleti díj összege** a raktározás tevékenység esetében pedig nettó havi **95.993,- Ft,** műhely tevékenységnél nettó havi **71.995,- Ft.**

Javasoljuk a fenti nem lakás célú helyiség bérbeadását a Móricz Kebab Kft. részére műhely és raktározás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 137.133,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díj figyelembevételével történő bérleti díj megállapítását, tekintettel arra, hogy azt a helyiség műszaki állapota és fekvése sem indokolja.

II. A beterjesztés indoka

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

de

1

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, valamint plusz bevételt is jelent. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az ingatlan 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 2016. évi bérleti díj bevételeit.

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) bekezdésében a Képviselő-testület – 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 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.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a raktározás 8%, a műhely tevékenység 6%.

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

A Kt. 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.

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. kerület, Práter u. 58. szám alatti, 35728/17/A/196 hrsz.-ú, 176 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **Móricz Kebab Kft.** részére, műhely és raktározás céljára, **137.133,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 8.

d. m

el

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak 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 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. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 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, 2016. február 1.

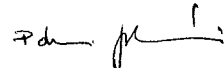


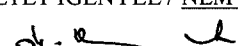
Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

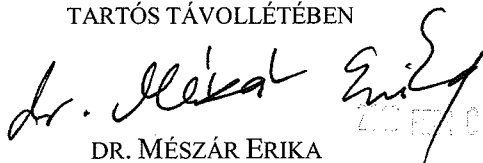
2016 FEBR 02

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

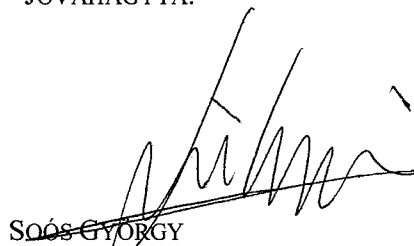


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 FEB 02

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE