

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.15.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 7-ei ülésére

Tárgy: GOLDA PLUS Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vas u. 3. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Vas u. 3. szám alatti, 36505/0/A/4 hrsz.-ú, 23 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. november 19. napján vette birtokba, a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az előző bérlet a helyiséget összenyitotta engedély nélkül a mellette lévő magántulajdonú helyiséggel, azonban birtokba vételkor az átjárás lehetősége megszüntetésre került.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 7.554,- Ft/hó.

A GOLDA PLUS Kft. (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 30. tetőtér 4.; cégjegyzékszám: 01-09-467231; adószám: 12125454-2-42; képviseli: Gottreich-Horváth Tibor és Gottreich-Horváth Józsefné önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyban megjelölt helyiség melegkonyhás, szeszmentes vendéglátás céljára történő bérbevétele kapcsán. Az önkormányzati helyiség mellett helyezkedik el a kérelmező magántulajdonában lévő helyisége. A két helyiség együttes hasznosítása érdekében szeretnék kibérelni az Önkormányzat tulajdonában álló tárgyi helyiséget. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A szükséges iratok csatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a GOLDA PLUS Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2016. január 27. napi értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke 8.370.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 41.850,- Ft.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **GOLDA PLUS Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, szeszmentes melegkonyhás vendéglátás céljára, **41.850,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlet általi elkészítésének megállapítása mellett.

Javasoljuk a helyiség összenyitásának engedélyezését a mellett lévő magántulajdonú helyiséggel, azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlet kötelezettsége az eredeti állapot helyreállítása saját költségén. Javasoljuk az engedélyezést, tekintve, hogy a két helyiség eredetileg is össze volt nyitva.

Handwritten signature

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló 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, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról, 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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

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 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 (a továbbiakban: Kt. határozat) határozatának 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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, Vas u. 3. szám alatti, 36505/0/A/4 hrsz.-ú, 23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a **GOLDA PLUS Kft.** részére, szeszmentes melegkonyhás vendéglátás céljára, **41.850,- Ft + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 07.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vas u. 3. szám alatti, 36505/0/A/4 hrsz.-ú, 23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség összenyitásához a mellette lévő, 36505/0/A/5 hrsz.-ú magántulajdonú helyiséggel, azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő kötelezettsége az eredeti állapot helyreállítása saját költségén.

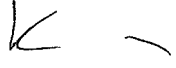
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 07.

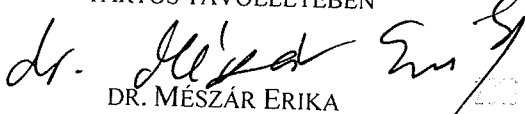
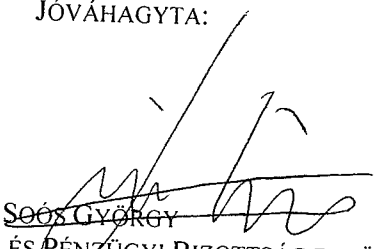
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

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 29.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016.02.29.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE