

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.8. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 13-ai ülésére

POLT

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, Farkas Örs 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, Harminckettesek tere 2. szám alatti, 35635/0/A/35 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű (galériázott), üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban irodahelyiség megnevezéssel szerepel.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2016. április 28-án vette birtokba, a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 9.870,- Ft/hó.

A Harminckettesburger Kft. (székhely: 1085 Budapest, Somogyi Béla u. 22. I. em. 10.; cégjegyzékszám: 01-09-283500; adószám: 25582549-2-42; képviseli: Kiss Attila ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség, kézműves hamburger, hot-dog, palacsinta, melegszendvics készítése és árusítása, valamint üdítő italok és kávé forgalmazása céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező bérleti díj ajánlata 160.000,- Ft.

Az Avant Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. június 01. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2016. június 08. napján ellenőrzött értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.690.000,- Ft (397.027,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben végezni kívánt szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 73.450,- Ft**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a Harminckettesburger Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, szeszmentes vendéglátás (kézműves hamburger, hot-dog, palacsinta, meleg szendvics készítése és árusítása, valamint üdítő italok és kávé forgalmazása) tevékenység céljára, **160.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Javasoljuk a kérelmező bérleti díj ajánlatának az elfogadását, mert előnyös az Önkormányzat részére.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

JW
7

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bére adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bére adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana.

Amennyiben nem adja bére a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi 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, 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai földszinti helyiségben 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, Harminckettesek tere 2.** szám alatti, 35635/0/A/35 hrsz.-ú, **37 m²** alapterületű (galériázott), üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a Harminckettesburger Kft. (székhely: 1085 Budapest, Somogyi Béla u. 22. I. em. 10.; cégjegyzékszám: 01-09-283500; adószám: 25582549-2-42; képviseli: Kiss Attila ügyvezető) részére, szeszmentes vendéglátás (kézműves hamburger, hot-dog, palacsinta, meleg szendvics készítése és árusítása, valamint üdítő italok és kávé forgalmazása)

tevékenységek céljára, **160.000,- Ft + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és költszolgáltatási díjak
összege.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

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.) 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 igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 31.

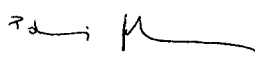
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. június 10.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE