

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4. 4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 05-ei ülésére

Tárgy: az Építlak-Group Kft., valamint Szántó Tibor egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Molnár Attiláné 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, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2016. január 11-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv alapján a helyiség felújítandó állapotú, közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség bejárata az utcáról nyílik, fémkeretes, egyszeres üvegezésű, redőnyös bejárati ajtóval. A portál acélkeretes, erősen korrodált. Az albetét egy helyiségből áll, amely rendelkezik víz- és villanyórával, a fűtést a ház gázkazánja biztosítja, a helyiségben WC nincs.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 7.679,- Ft/hó.

Az **Építlak-Group Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 25501728-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 278797; képviseli: Gaspárek Tibor) 2016. július 01-jén kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség bérbevétele érdekében szépségszalon tevékenység céljára. A helyiségre a Kft. 20.000,- Ft / hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Az előzményekhez hozzátartozik, hogy az **Építlak-Group Kft.** a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatt található, 34926/0/A/5 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre is nyújtott be bérbevételi kérelmet.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 816/2016. (VIII. 22.) számú határozatában hozzájárult a Víg u. 28. szám alatti helyiség bérbeadásához az **Építlak-Group Kft.** részére.

Szántó Tibor egyéni vállalkozó (székhelye: 1085 Budapest, Horánszky u. 13., adószám: 66519399-1-42) 2016. augusztus 10-én nyújtott be kérelmet a tárgyi helyiség bérbevétele kapcsán, amelyre 5.500,- Ft / hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A kérelemben foglaltak alapján Szántó Tibor a helyiséget csokoládé-elméleti kurzus, csokoládé-készítés tanfolyam, bor-csokoládé és párlat-csokoládé kurzusok céljára kívánja igénybe venni.

A Józsefváros Községeiért Nonprofit Zrt. keretein belül működő H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ szakmai igazgatójának igazolása alapján Szántó Tibor egyéni vállalkozó a H13 inkubációs programjában vesz részt, ezért kérelmező szeretne élni a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti feltételekkel.

A benyújtott inkubációs szerződés és a H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ szakmai igazgatójának igazolása alapján Szántó Tibor egyéni vállalkozó a H13 inkubációs programjában vesz részt, ezért kérelmező a Kt. határozat 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti feltételeknek megfelel.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. július 06-án készített és Gódor László független szakértő által jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **8.630.000,- Ft** (1 m²-re eső forgalmi érték 331.872,- Ft). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével az Építlak-Group Kft. esetében az utcai helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 43.150,- Ft/hó + ÁFA**, míg a Szántó Tibor által az utcai földszinti helyiségben tervezett oktatás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 43.150,- Ft/hó + ÁFA**.

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, így a **csökkentett havi bérleti díj a lakossági kisipari szolgáltatáshoz kapcsolódóan 34.520,- Ft/hó + ÁFA**, az utcai földszinti helyiségben történő oktatás tevékenység esetén **34.520,- Ft/hó + ÁFA**.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadását az Építlak-Group Kft. részére, mert az egy helyiségből álló 26 m² alapterületű albetét funkciója kevésbé realizálható szépségszalon céljára történő hasznosítás esetén, továbbá a helyiség adottságaiból fakadóan nem tesz eleget fenti cél teljes körű megvalósíthatóságának.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Szántó Tibor egyéni vállalkozó részére oktatás (csokoládé-elméleti kurzus, csokoládé-készítés tanfolyam, bor-csokoládé és párlat-csokoládé kurzusok) tevékenység céljára, határozott időre 60 hónap időtartamra, tekintettel arra, hogy a bérlő főtevékenységéből fakadóan egy páratlanul innovatív terület vonatkozásában szeretné kezdeményezni elméleti és gyakorlati oktatás lebonyolítását, elsődleges célközönségként Józsefváros lakosságát és a Palotanegyed egyetemeinek hallgatóságát megcélözva, mindezt művészeti ág keretein belül, illeszkedve a terület későbbi hasznosítási céljaihoz. A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 15. a) pontjában foglaltak alapján az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt érték összege (a határozathozatal időpontjában 8.447,- Ft/hó) + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, a helyiség bérleti díjának megállapítását a 25-36. hónapok közötti időszakban 21.575,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összegen, a 37-48. hónapok közötti időszakban 32.363,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, 49-60. hónapok közötti időszakban 43.150,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 7. és 8. pontja alapján számított összegen kell meghatározni.

A kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadás azért is indokolt, mert a kérelmező olyan tevékenységet és programot kíván nyújtani kerületünkben, amely jelenleg egyedülálló.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testület határozat 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti díj

- a mindenkori közös költség 10%-kal növelt összege, amely jelenleg **8.447,- Ft/hó**
- a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 3 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 21.575,- Ft**
- a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 4,5 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 32.363,- Ft**
- a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 6 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 43.150,- Ft**

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadási 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 és plusz bevételt is jelent, illetve a bérlő a helyiséget karbantartaná. 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 határozati javaslat elfogadása 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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot 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 bérbeadási 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 5. pont a) alpontja rendelkezése szerint a helyiség bérleti díj alapja a helyiség beköltözhető forgalmi értéke alapján meghatározott teljes, egy évre vonatkozó bérleti díj ÁFA nélkül számított (nettó) összege.

A Kt. határozat II. fejezet 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. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, így az e pontban nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén a bérleti díj szorzó 8 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 15. pont a) alpontja értelmében új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét:

- az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékének
 - a 25-36. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 3 %-ának
 - a 37-48. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 4,5 %-ának
 - a 49-60. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 6 %-ának
- megfelelő összegben kell meghatározni.

a.a.) Amennyiben a közös költség 10 %-kal növelt összege magasabb, mint jelen pont II.)-IV.) pontja szerinti bérleti díj, úgy a bérleti díjat a jelen pont i.) pontja szerint kell megállapítani.

a.b.) Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a jelen határozat 7. és 8. pont alapján számított összegen kell meghatározni.

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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Építlak Group Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 25501728-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 278797; képviseli: Gasperek Tibor) részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 05.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Szántó Tibor egyéni vállalkozó (adószám: 66519399-1-42; adóazonosító jel: 8398010746; székhely: 1085 Budapest, Horánszky u. 13.) részére oktatás (csokoládé-elméleti kurzus, csokoládé-készítés tanfolyam, bor-csokoládé és párlat-csokoládé kurzusok) tevékenység céljára határozott időre, 60 hónap időtartamra a bérleti jogviszony első 24. hónapjában a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékű közös költség (a határozathozatal időpontjában 8.447,- Ft/hó) + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A fizetendő bérleti díj mértéke a 25-36. hónapok közötti időszakban 21.575,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, a 37-48. hónapok közötti időszakban 32.363,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, 49-60. hónapok közötti időszakban 43.150,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 05.

- 3.) **amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 7. és 8. pontja alapján számított összegen kell meghatározni.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 05.

- 4.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2-3.) pontjában foglaltak szerint a 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. november 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. szeptember 27.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

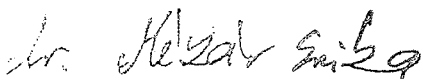
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

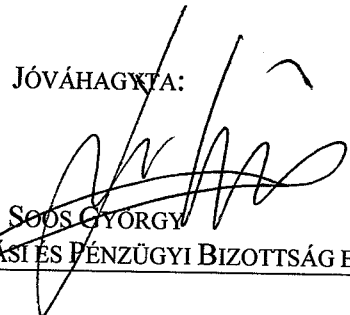


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SODS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE