

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 21-i ülésére

Tárgy: Hungarian Intertourist Souvenir Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rozgonyi u. 2-6. 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, Rozgonyi u. 2-6. szám alatti, 36021/0/A/16 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 84 albetét található, melyből 5 önkormányzati tulajdon (1 db üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség és 4 db önkormányzati tulajdonú lakás, melyből kettő üres, kettőben bérlő lakik), továbbá nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. június 15-én került birtokbavételre. A helyiség megfelelő műszaki állapotú, jó (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.295,- Ft/hó.

A Hungarian Intertourist Souvenir Kft. (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-204463; adószám: 25180130-2-42; képviseli: Surányi Veronika ügyvezető) 2016. június 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség csemege és édességbolt, kávé cukrászati termékek helyben és elvitelre történő fogyasztása, bonbonok, ajándéktárgyak értékesítése (szeszesital árusítása nélkül) céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező **40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** ajánlatot tett. Továbbá vállalják a helyiség teljes körű felújítását saját költségükön, bérbeszámítással nem kívánnak élni.

A kérelemhez szükséges irat (cégkivonat, aláírási minta) becsatolásra került.

10/17

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Hungarian Intertourist Souvenir Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. évben (a cég 2015.03.20. napjával került bejegyzésre) eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. október 01. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. október 21. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.990.000,- Ft** (302.764,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 49.950,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Hungarian Intertourist Souvenir Kft.** által ajánlott **40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben. Tekintettel arra, hogy a helyiség a kerület fejlődő részén helyezkedik el, műszaki állapota jó, továbbá az ajánlott bérleti díj összege alacsonyabb, mint a számított bérleti díj.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Hungarian Intertourist Souvenir Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, csemege és édességbolt, kávé cukrászati termékek helyben és elvitelre történő fogyasztása, bonbonok, ajándéktárgyak értékesítése (szeszital árusítása nélkül) tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **49.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, tekintettel arra, hogy a helyiség jó műszaki állapotban van.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon.

Amennyiben nem adja bérbe 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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátás tevékenységekhez 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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Rozgonyi u. 2-6. szám alatti, 36021/0/A/16 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, Hungarian Intertourist Souvenir Kft. (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-204463; adószám: 25180130-2-42; képviseli: Surányi Veronika ügyvezető) részére 40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 21.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rozgonyi u. 2-6. szám alatti, 36021/0/A/16 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Hungarian Intertourist Souvenir Kft. (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-204463; adószám: 25180130-2-42; képviseli: Surányi Veronika ügyvezető) részére, csemege és édességbolt, kávé cukrászati termékek helyben és elvitelre történő fogyasztása, bonbonok, ajándéktárgyak értékesítése (szeszmentes ital árusítása nélkül) tevékenység céljára, 49.950,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 21.





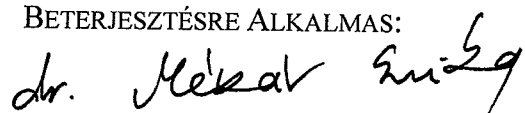
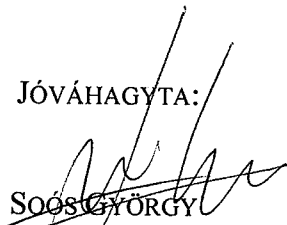
3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) 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. december 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. november 15.


Farkas Örs
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 NOV 15
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2016 NOV 15