

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

47..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-i ülésére

Tárgy: Papp B.T. kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Práter u. 19. szám** alatti, 36380/0/A/3 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolással szerepel.

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 34 db albetét található, melyből 8 db van önkormányzati tulajdonban. 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 db bérlős, 2 db üres), valamint 5 db lakás (3 db bérlős, 2 db üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.510,- Ft/hó.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiségeket 2016. október 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Papp B.T. (cégjegyzékszám: 13-06-052378; székhely: 2461 Tárnok, Honfoglalás u. 16.; adószám: 25652532-2-13; képviseli: Papp Györgyné üzletvezetésre jogosult tag) 2016. október 21-én kérelmet nyújtott be a helyiség szeszmentes vendéglátás, büfé és fűszer-csemege üzlet céljára. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz és a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az OPTEN cégtár adatai szerint a társaság az adóbevallási kötelezettségének rendben eleget tett. Ellene csőd-, illetve végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. június 01-én készített és a független szakértő által 2016. június 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **9.530.000,- Ft** (307.554,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt szeszmentes vendéglátás és a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarusítás nélkül tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 47.650,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Práter u. 19. szám alatti 36380/0/A/3 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását a **Papp B.T.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondás kikötésével, **szeszmentes vendéglátás, és szeszarusítás nélküli élelmiszer, és élelmiszer jellegű fűszer-csemege üzlet** céljára a **számított 47.650,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához 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, valamint plusz bevételt is jelent.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és 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) bekezdése 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) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 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 határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben végezni kívánt szeszmentes vendéglátás és a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarusítás nélkül 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, Práter u. 19. szám** alatti 36380/0/A/3 hrsz.-ú, összesen **31 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a Papp B.T. (cégjegyzékszám: 13-06-052378; székhely: 2461 Tárnok, Honfoglalás u. 16.; adószám: 25652532-2-13) részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, **szeszmentes vendéglátás, és szeszarusítás nélküli élelmiszer, és élelmiszer jellegű vegyes üzlet** céljára a **számított 47.650,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 28.

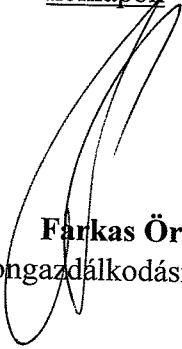
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. §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



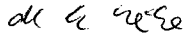

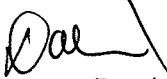
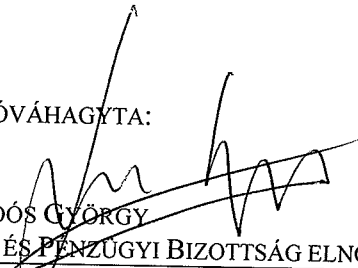
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 31.

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 22.


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	2016 NOV 22
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DÁNADA-RIMÁN EDINA	SOÓS GYÖRGY
JEGYZŐ	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE