

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. január 23-i ülésére

Tárgy: Népszínház Kör a Polgári Értékekért, Intódy Gábor egyéni vállalkozó, valamint a Real-Deal Trades Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 16. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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

Készítette: Kubát Sándorné 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, II. János Pál pápa tér 16. szám alatti, 34760/0/A/226 és 34760/0/A/227 hrsz.-ú, 22 m²+22 m² alapterületű, műszakilag (közös közművek) egyesített, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 228 albetét található, melyből 6 db önkormányzati tulajdon. Az önkormányzati tulajdon 2 db üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, továbbá 4 db bérlő által lakott lakást foglal magába. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2016. augusztus 30-án került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású. Víz, gáz, elektromos áram szolgáltatás van. Házközponti fűtés biztosított, a helyiség padozata kőlap, kopott, a falak festettek, a WC, mosdó kőlapos, falai csempézettek. A helyiségek belmagassága 3,64 m.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a 34760/0/A/226 hrsz-ú helyiségre 4.260,-Ft/hó, a 34760/0/A/227 hrsz.-ú helyiségre 4.260,-Ft/hó a két albetétre összesen: 8.520,- Ft/hó.

A tárgyi helyiségre 3 db bérbevételi kérelem érkezett.

1. **Real-Deal Trades Kft.** (székhely: 1054 Budapest, Bank u. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-280125; adószám: 25523890-2-41; képviseli: Kövér Balázs György ügyvezető) 2016. október 26. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** (motorkerékpár alkatrész tárolás) céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező **35.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** ajánlatot tett.

A kérelemhez szükséges iratok (cégkivonat, aláírási minta) becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a REAL-DEAL TRADES Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

2. **Intódy Gábor egyéni vállalkozó** 2016. október 26-án nyújtott be bérbevételi kérelmet (székhely: 1081 Budapest, Kun u. 4., adószám: 66594822-1-42), a helyiségben **speciális, gluténmentes cukrásztermékek gyártását és árusítását** kívánja végezni. A bérbevételi kérelemben jelezte, hogy bérbeszámítást kér, de az ennek elbírálásához szükséges iratokat nem csatolta be. Bérleti díj ajánlatot nem tett.
3. **Népszínház Kör a Polgári Értékekért** (székhelye: 1087 Budapest, Berzsenyi u. 4., képviseli: Oláh Zoltán elnök) egyesület 2016. november 23-án nyújtott be bérbevételi kérelmet a fenti helyiségre, amelyben a VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatával a „játsszótársak” elnevezésű együttműködés keretében az Önkormányzat tulajdonában lévő **gyermekjátékok tárolására** kívánja használni. A bérleti díjat a mindenkori közös költség összegén kéri megállapítani, mivel a helyiséget elsősorban önkormányzati feladat teljesítése érdekében, illetve az azzal kapcsolatos munkához kívánja használni. Kérelmében előadta, hogy a helyiség felújítására kötelezettséget nem vállal, de amennyiben - az Önkormányzat engedélyével - ilyet végeznek, bérbeszámítási igénnyel nem kívánnak élni.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. november 24. napján készített és a független szakértő (Gódor László) által 2016. november 30. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.070.000,- Ft** (294.103,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás** utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 87.133,- Ft**.

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **szeszmentes vendéglátás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 65.350,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Real-Deal Trades Kft.** (székhely: 1054 Budapest, Bank u. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-280125; adószám: 25523890-2-41; képviseli: Kövér Balázs György ügyvezető) részére 87.133,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a helyiséget önkormányzati feladat ellátásának céljából kívánjuk bérbe adni.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Intódy Gábor egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kun u. 4., adószám: 66594822-1-42) részére, mivel a vállalkozói igazolványában az általa végezni kívánt tevékenység nem szerepel, valamint az ehhez szükséges iratokat sem csatolta be.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Népszínház Kör a Polgári Értékekért** Egyesület részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **gyermekjátékok tárolására (raktározás)** tevékenység **céljára**, a mindenkori közös költség összegén (amely a határozathozatal időpontjában), azaz **8.520,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő **óvadék megfizetésének kötelezettségével**.

Azért javasoljuk a Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület részére történő közös költségen a bérbeadást, mivel a helyiség önkormányzati feladat ellátásának céljából kerülne bérbeadásra.

Javasoljuk, hogy a Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

Javasoljuk továbbá, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérleti díj mértékére figyelemmel tekintszen el az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásától, tekintettel arra, hogy a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot.

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. 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 nem befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 17. § (5) a) bekezdése értelmében nem szükséges a közjegyzői okiratot elkészíttetni az ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot.

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 raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, továbbá a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

A Kt. határozat 24. pontja alapján, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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, II. János Pál pápa tér 16. szám alatti, 34760/0/A/226 hrsz.-ú és 34760/0/A/227 hrsz.-ú, 22 m²+22 m² alapterületű, műszakilag egybefüggő, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, motorkerékpár alkatrészek raktározása céljára a Real-Deal Trades Kft. (székhely: 1054 Budapest, Bank u. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-280125; adószám: 25523890-2-41; képviseli: Kövér Balázs György ügyvezető) részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 16. szám alatti, 34760/0/A/226 és 34760/0/A/227 hrsz.-ú, 22 m²+22 m² alapterületű, műszakilag egybefüggő, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, speciális, gluténmentes cukrásztermékek gyártása és árusítása tevékenység céljára, Intódy Gábor egyéni vállalkozó részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 16. szám alatti, 34760/0/A/226 és 34760/0/A/227 hrsz.-ú, 22 m²+22 m² alapterületű, műszakilag egybefüggő, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az önkormányzat tulajdonban lévő gyermekjátékok tárolására (raktározás) tevékenység céljára, a mindenkor közös költség összegén (amely a határozathozatal időpontjában), azaz 8.520,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

- 4.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 16. szám alatti, 34760/0/A/226 és 34760/0/A/227 hrsz.-ú, 22 m²+22 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület mint bérlő általi felújításához.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

- 5.) **Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényvel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


Határidő: 2017. január 23.

- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) 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 vállalja a leendő bérlő, továbbá a Rendelet 17. §. (5) bekezdésének a) pontja értelmében eltekint a közjegyzői okirat elkészítésétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 28.

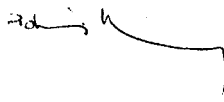
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. január 17.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

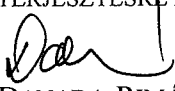
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2017 JAN. 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE