

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 03-i ülésére

Tárgy: [REDAKTOR] adószámmal rendelkező magánszemély, valamint a PRESS-PRO Kft.,
bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi utca 10. szám alatti üres,
önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása
vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bózsik István Péter 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, Somogyi Béla u. 10.** szám alatti, 36427/0/A/18 hrsz.-ú, **22 m²** alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 albetét található, melyből 4 db önkormányzati tulajdon. Az önkormányzati tulajdon 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyből 2 üres, 1 pedig bérlős, továbbá 1 db bérlő által lakott lakást foglal magába. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az előterjesztés tárgyát képező helyiség 2016. november 21-én került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású. Belmagassága: 2,8 m. Víz, elektromos áram szolgáltatással rendelkezik. Az ingatlanban mosdó került kialakításra. A bejárati ajtó és ablak fémszerkezetű, jó állapotú. A falak festettek, közepes állapotúak. Összességében az ingatlan közepes állapotú.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT területre esik. A Rév8 Zrt.-től 2017. március 20-án kapott tájékoztatás szerint a bérbeadásnak nincs akadálya, bérbeadást gátló körülmény nem áll fenn.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.918,- Ft/hó

A tárgyi helyiségre 2 db bérbevételi kérelem érkezett.

1. [REDAKTOR] (HB-39/2017) adószámmal rendelkező magánszemély (adószám: [REDAKTOR])
[REDAKTOR] 2017. január 23. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség,
műhely (kézműves könyvkötészet és szépírás galéria, naplók és szépírás eszközök készítése) céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező **23.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** ajánlatot tett.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

2. **PRESS-PRO Kft.** (Cg:13-09-151804; székhely: 2085 Pilisvörösvár, Dobó István u. 83.; képviseli: Nagy György András ügyvezető) kérelmet nyújtott be 2017. január 25-én a fenti helyiség **Street Food Büfé (szendvics helyben fogyasztásra és elvitelre) szeszárusítás nélkül** céljára történő bérbevitel iránt.

[Handwritten signature]

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó+ÁFA

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

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. március 02. napján készített és Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. március 20. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 6.600.000,- Ft (300.003,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **műhely** (kézműves könyvkötészet és szépírás galéria, naplók és szépírás eszközök készítése) tevékenység, valamint a **Street Food Büfé (szeszmentes vendéglátás)** utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 33.000,- Ft.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását [REDACTED] (HB-39/2017) adószámmal rendelkező magánszemély részére 23.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, **műhely** (kézműves könyvkötészet és szépírás galéria, naplók és szépírás eszközök készítése) tevékenység céljára, tekintettel arra, hogy ajánlata nem éri el a számított bérleti díjat és alacsonyabb a másik kérelmező ajánlatánál.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **PRESS-PRO Kft.** (Cg:13-09-151804; székhely:2085 Pilisvörösvár, Dobó István u. 83.; képviseli: Nagy György András ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **Street Food Büfé** (szendvics helyben fogyasztásra és elvitelre, szeszmentes vendéglátás) tevékenység céljára, az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó +ÁFA bérleti díjon, mivel az nem éri el a számított bérleti díjat.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **PRESS-PRO Kft.** (Cg:13-09-151804; székhely:2085 Pilisvörösvár, Dobó István u. 83.; képviseli: Nagy György András ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **Street Food Büfé (szendvics helyben fogyasztásra és elvitelre, szeszmentes vendéglátás)** tevékenység céljára, 33.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

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 gondoskodik arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon.

Amennyiben nem adja bérebe 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 2017. évi bérleti díj bevételeit.

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 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 műhely, valamint a szeszmentes vendéglátás utcai földszinti helyiségben 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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. szám alatti, 36427/0/A/18 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, műhely ((kézműves könyvkötészet és szépírási galéria, naplók és szépírási eszközök készítése) tevékenység céljára [REDACTED] adószámmal rendelkező magánszemély (HB-761/2017) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, az általa ajánlott 23.000,- Ft/hó+ÁFA összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 03.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. szám alatti, 36427/0/A/18 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a PRESS-PRO Kft. (Cg:13-09-151804; székhely:2085 Pilisvörösvár, Dobó István u. 83.; képviseli: Nagy György András ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, Street Food Büfé (szendvics helyben fogyasztásra és elvitelre, szeszmentes vendéglátás) tevékenység céljára, az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 03.

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. szám alatti 36427/0/A/18 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a PRESS-PRO Kft. (Cg:13-09-151804; székhely:2085 Pilisvörösvár, Dobó István u. 83.; képviseli: Nagy György András ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos**

felmondási idő kikötésével, **Street Food Büfé (szendvics helyben fogyasztásra és elvitelre, szeszmentes vendéglátás)** tevékenység céljára, **33.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 03.

- 4.) **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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára


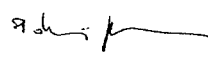

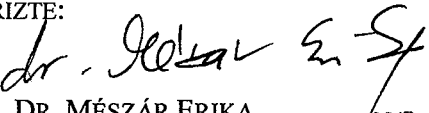
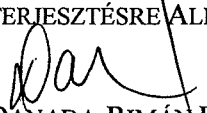
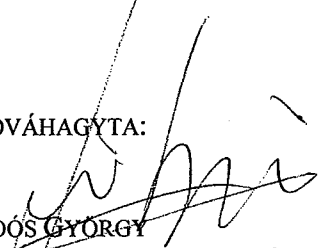
nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2017. március 28.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ 2017 MÁRC 28.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 DÁNADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2017 MÁRC 28.
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE