

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 28-i ülésére

Tárgy: PILÓTA Vendéglátóipari Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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, Fecske u. 18. szám alatti, 34994 hrsz.-ú, 24 m²** alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség. A helyiséget magába foglaló épület 100%-os önkormányzati tulajdonban van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. május 29-én került birtokbavételre. Az udvar felől közelíthető meg, két helyiségből áll, az egyikben van beépítve WC, minden közmű adott, a bejáratú ajtó és ablak faszerkezetű, az ablak fixráccsal védett, a falak vakoltak, festettek, sok helyen vizesedés miatti vakolatleválás látható. A fűtést gázkonvektor biztosítja. Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van, (2) besorolású, azonban rendeltetészerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége **4.581,- Ft/hó**.

A **PILÓTA Vendéglátóipari Bt.** (székhely: 1157 Budapest, Erdőkerülő u. 5. fszt. 6.; cégjegyzékszám: 01 06 776544; adószám: 22356471-1-42, képviseli: Rákosi Judit ügyvezető) 2017. július 7. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **iroda és raktározás** céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező 10.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a PILÓTA Vendéglátóipari Bt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

Az előzményhez tartozik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 572/2016. (V. 30.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám** alatti található, 34994 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, üres, önkormányzati tulajdonú,

[Handwritten signature]
1

nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, 2020. december 31. napjáig, a **Kovacevic és Hajas Bt.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 4. fszt. 1/A.; adószám: 22580270-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-781412; képviselő: Hajas Tamás üzletvezetésre jogosult tag) részére, iroda és raktározás céljára 11.933,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.

A Kovacevic és Hajas Bt. kérelmének elbírálása alatt a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján. A Kovacevic és Hajas Bt. a bérleti szerződést megkötötte de a helyiség birtokbaadására nem került sor. A befizetett óvadék a Kovacevic és Hajas Bt. részére visszafizetésre került.

A **GRIFTON Property Kft.** által 2017. augusztus 9. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. augusztus 14-én jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.900.000,- Ft** (287.500,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **iroda** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 46.000,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal (8%-os szorzóval számolva) csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 23.000,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározási tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 34.500,- Ft.**

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal (6%-os szorzóval számolva) csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 17.250,- Ft.**

Ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **PILÓTA Vendéglátóipari Bt.** részére az általa ajánlott **10.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az ajánlott összeg még a csökkentett bérleti díjak összegét sem éri el.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **PILÓTA Vendéglátóipari Bt.** részére a számított, azaz **46.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, tekintettel a helyiség udvari elhelyezkedésére és műszaki állapotára.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **PILÓTA Vendéglátóipari Bt.** részére a 8 %-os szorzó alapján számítandó, 50 %-kal csökkentett **23.000,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjon.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **PILÓTA Vendéglátóipari Bt.** részére a 6 %-os szorzó alapján számítandó 50 %-kal csökkentett **17.250,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjon.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **PILÓTA Vendéglátó Bt.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda és raktár tevékenységek céljára 34.500,- 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 a helyiség rossz műszaki állapotára.

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 területet nem érint, és a RÉV8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

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 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) 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) 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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 % az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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, Fecske u. 18. szám** alatti, 34994 helyrajzi számon nyilvántartott 24 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú udvari földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **PILÓTA Vendéglátóipari Bt.** (székhely: 1157 Budapest, Erdőkerülő u. 5. fszt. 6.; cégjegyzékszám: 01 06 776544; adószám: 22356471-



1-42, képviseli: Rákosi Judit ügyvezető) részére a kérelmében szereplő 10.000,-Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjon.

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

- 2.) **hozzájárul** a Budapest **VIII. kerület, Fecske u. 18. szám** alatti, **34994** hrsz.-ú, 24 m² alapterületű üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **PILOTA Vendéglátóipari Bt.** (székhely: 1157 Budapest, Erdőkerülő u. 5. fszt. 6.; cégjegyzékszám: 01 06 776544; adószám: 22356471-1-42, képviseli: Rákosi Judit ügyvezető) részére, **iroda és raktár** tevékenységek céljára, **34.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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

- 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: 2017. szeptember 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, 2017. augusztus 22.

Bozsik István Péter
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
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
	JÓVÁHAGYTA:
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE