

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 18-i ülésére

Tárgy: Rakenn Bau Építő Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Deák Nikolett 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 29.** szám alatti, 35988/0/A/39 hrsz.-ú **37 m²** alapterületű, üres, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A fenti épületben összesen 42 db albetét található, melyből összesen 7 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás (mindegyik bérlő által lakott), 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (2 db üres, 1 db bérlő által használt). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 620/2017. (VII.19.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével Sárközi Józsefné egyéni vállalkozó (székhely: 1103 Budapest, Vasgyár u. 12. ép. 6 a.; adószám: 68144667-1-42, nyilvántartási szám: 51295620) részére, iroda és raktár tevékenység (munkafelvevő iroda és takarító eszközök tárolása) céljára 72.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. Sárközi Józsefné egyéni vállalkozó a benyújtott bérbevételi kérelmét visszavonta 2017. augusztus 7. napján.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **9.916,- Ft/hó.**

A tárgybani helyiség 2016. szeptember 27. napján került birtokbavételre. A helyiség elhelyezkedése utcai, bejárata fakeretes, üveges ajtó, redőnnyel és ráccsal ellátva. Belmagassága 3,91 m. A padozat PVC burkolatú szakadt, közepes állapotú, a falburkolat tapéta, szakadozott. Az ingatlanban villany és víz közmű található, fűtés nincs. A használati

Jak

meleg vizet 10 l-es villanybojler adja. Villanyóra, vízóra van. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Rakenn Bau Építő Kft. (székhely: 4752 Győrtelek, Dobó Katalin u. 1.; cégjegyzékszám: 15-09-084657; adószám: 26133021-2-15) 2017. november 22. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **nem melegkonyhas vendéglátás szeszárúsítással** megnevezésű tevékenység céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az **Avant.Immo Kft.** (Bártfai László) által 2017. május 2. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. november 27. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.180.000,- Ft** (302.200,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **vendéglátás szeszárúsítással** megnevezésű tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 111.800,- Ft.**

A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX.29.) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdése szerint a melegkonyhas vendéglátó üzlet kivételével, tilos szeszes italt kimérni nevelési-oktatási, egészségügyi, gyermek - és ifjúságvédelmi intézmény bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságokon belül.

A fent nevezett helyiséggel szemben, 200 méteren belül, a fentebb hivatkozott jogszabály által megjelölt védett intézmény (egészségügyi intézmény – gyógyszertár) található.

A leírtakra figyelemmel **nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását Rakenn Bau Építő Kft. (székhely: 4752 Győrtelek, Dobó Katalin u. 1.; cégjegyzékszám: 15-09-084657; adószám: 26133021-2-15) részére **nem melegkonyhas vendéglátás szeszárúsítással tevékenység** céljára.

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 nem érint HVT területet.

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 nem befolyásolja az Önkormányzat 2018. 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 vendéglátás szeszárusítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %.

A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX.29.) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdése szerint a melegkonyhás vendéglátó üzlet kivételével, tilos szeszes italt kimérni nevelési-oktatási, egészségügyi, gyermek - és ifjúságvédelmi intézmény bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságokon belül.

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 **nem járul hozzá** a Budapest **VIII. kerület, Orczy út 29.** szám alatti, 35988/0/A/39 hrsz.-ú **37 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Rakenn Bau Építő Kft. (székhely: 4752 Győrtelek, Dobó Katalin u. 1.; cégjegyzékszám: 15-09-084657; adószám: 26133021-2-15) részére, **nem melegkonyhás vendéglátás szeszárusítással tevékenység** céljára.

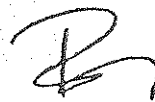
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 18.



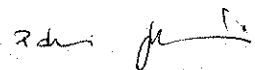




A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. december 12.



Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT 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

