

22.

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 2018. április 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett kérelem elbírálására

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, Baross u. 21.** szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 43 albetét található, melyből 4 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 3 db nem lakás céljára szolgáló albetét (2 db üres, 1 db bérleti joggal terhelt), valamint 1 db bérleti joggal terhelt lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. augusztus 15. napján került birtokbavételre, a helyiség megfelelő műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiségben 25 nm-en galéria található, rendelkezik gáz-, víz- és villanyórával, valamint WC helyiség is található benne.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.270,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 34/2018. (I. 22.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross utca 21. szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, 56 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Menta Trio Kft. részére, iroda (nemzetközi konzultációs iroda és „meeting point”) tevékenység céljára.

A **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10-09-028516; adószám: 1439392-1-10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) 2018. február 02. napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség bérbevétele kapcsán. A helyiséget melegkonyhás gyorsétkezdé (szeszecskes ital árusítás nélkül) céljára szeretné használatba venni a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatti helyiség helyett. A kérelmező kéri, hogy a

jelenlegi használati díjon kerüljön részére bérbeadásra a helyiség, azaz **37.866,-Ft/hó + ÁFA** összesen, továbbá, hogy a kérelemnek pozitív elbírálása esetén az új üzlet üzemképessé tételéig használhassa a jelenlegi önkormányzati bérleményt, melynek jogcím nélküli használója. A kérelmező személyes egyeztetés során úgy nyilatkozott, hogy a magasabb összegű bérleti díjat is vállalja, amennyiben nagyobb forgalmat tud lebonyolítani a bérleményben (mely annak kerületen belüli elhelyezkedésétől és méretétől függ).

A KO-PI-JÓ Kft. bérelte - jelenleg jogcím nélkül használja - a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatt elhelyezkedő 36723/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 963/2012. (VII. 25.) számú határozata (üres helyiség bérbeadás) alapján a 2012. augusztus 01-én kelt határozatlan idejű közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés szerint. A volt bérlő a helyiséget melegkonyhás gyorsétkezdé (szeszital árusítás nélkül) céljára használja. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 842/2017. (X.02.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám (hrs.: 36723/0/A/5) alatti, 45 m² alapterületű utcai, földszinti nem lakás célú helyiségre vonatkozó, 2012. augusztus 01-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést cserhelyiség és pénzbeli térítés nélkül felmondja.

A bérleti szerződés 2018. január 31. napjára felmondásra került.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2018. február 01. napján megkísérelték a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatt elhelyezkedő, 36723/0/A/5 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség birtokbavételét, azonban a birtokbavétel meghiúsult, a használó nem adta önként vissza a helyiséget.

A KO-PI-JÓ Kft.-nek 2018. március 31. napjáig használati díj hátraléka nincs.

A **KO-PI-JÓ Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett, és végrehajtási eljárás sincs folyamatban.

Az Avant.Immo Kft. által 2017. április 20. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. október 30. napján aktualizált értébecslés szerint a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. szám alatti helyiség **forgalmi értéke 22.450.000,- Ft** (401.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 112.250,- Ft.**

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.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10-09-028516; adószám: 14393929-1-10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére, szeszmentes vendéglátás céljára, az ajánlott **37.866,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összesen, tekintettel az ajánlott és a számított bérleti díj közötti nagy eltérésre.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10-09-028516; adószám: 14393929-1-10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **szeszmentes vendéglátás** (melegkonyhás gyorsétkezdé, szeszital árusítás nélkül)



tevékenység céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **112.250,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével, azzal a feltétellel, hogy a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatt elhelyezkedő 36723/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget haladéktalanul rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat képviselőjének a birtokába adja.

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 helyiség bérbeadása esetén a bérlő fizetné a helyiség üzemeltetési közös költségét, a bérbeadásból befolyó bérleti díj pedig plusz bevételt is jelentene az Önkormányzatnak. A helyiség mielőbbi bérbe adásával 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 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) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 szeszmentes vendéglátás 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, Baross u. 21.** szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10-09-028516; adószám: 14393929-1-10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére, szeszmentes vendéglátás céljára, a bérbevételi kérelemben szereplő **37.866,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. április 23.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21.** szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **KO-PI-JÓ Kft.** (székhely: 3032 Apc, Bethlen Gábor út 19.; cégjegyzékszám: 10-09-028516; adószám: 14393929-1-10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **szeszmentes vendéglátás** (melegkonyhás gyorsétkezdé, szeszmentes ital árusítás nélkül) tevékenység céljára, **112.250,- 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. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy KO-PI-JÓ Kft., mint jogcím nélküli használó az általa használt Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatt elhelyezkedő 36723/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget haladéktalanul rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat képviselőjének a birtokába adja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. április 23.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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.

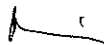
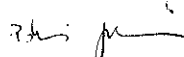
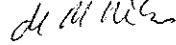


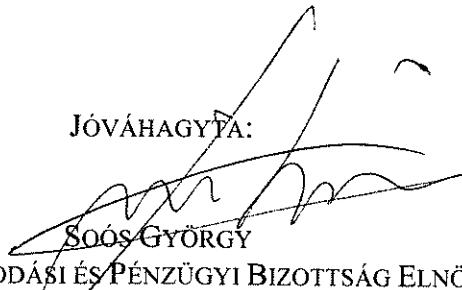
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 22.

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, 2018. április 17.


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:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE