

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 02-i ülésére

Tárgy: A BPC Süti Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/A. szám alatti utcai bejáratú, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/A.** szám alatti, 36629/0/A/1 hrsz.-ú, **110 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23 albetét található, melyből 2 önkormányzati tulajdonú, 1 bérlő által lakott lakás és 1 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. július 11. napján került birtokbavételre. A helyiség bejáratú ajtaja fémszerkezetű, a műanyag ablakok fémhálóval védettek. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található, csak villany közmű adott. A helyiségek belmagassága 2,6 m. Az ingatlan műszaki állapota közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **16.403,- Ft/hó.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 937/2017. (X.25.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével a BPC Süti Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-272954, adószám: 25399840-2-42, székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 23/a., képviselő: Kovács András ügyvezető) részére, raktározás tevékenység céljára 81.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A kérelmező bérleti szerződést nem kötött.

A BPC Süti Kft. 2018. március 21. napján újra bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás és vendéglátás (születésnap rendezvények lebonyolítása) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt. A cég főtevékenysége: éttermi, mozgó vendéglátás. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.



A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a BPC Süti Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A cégkivonat alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2017. június 14-én adótartozás miatt végrehajtási eljárást kért a cég ellen.

A **Grifton Property Kft.** Toronyi Ferenc által 2017. szeptember 22. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. április 9. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.300.000,- Ft** (148.182,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás** utcai pinceszinti tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 81.500,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **vendéglátás (születésnap rendezvények lebonyolítása)** tevékenységhez tartozó 12%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 163.000,- Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 5. pont p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható. Figyelemmel erre **a kérelmező esetében a bérleti díj a vendéglátás (születésnap rendezvények lebonyolítása) tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján havi nettó 163.000,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **130.400,- Ft.** A helyiség bérbeadását a csökkentett bérleti díjon a helyiség kerületen belüli kiváló elhelyezkedése miatt nem javasoljuk.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **BPC Süti Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-272954, adószám: 25399840-2-42, székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 23/a., képviselő: Kovács András ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás és vendéglátás (születésnap rendezvények lebonyolítása)** tevékenység céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **163.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 III. területre esik, de a Rév8 Zrt. részéről nincs akadálya a bérbeadásnak.

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 és üzemeltetési közös költség 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 2018. 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 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

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 raktározás utcai, pinceszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, és a vendéglátás (születésnap rendezvények lebonyolítása) tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

A Kt. határozat 5. pont p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-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.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/A. szám alatti, 36629/0/A/1 hrsz.-ú, 110 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **BPC Süti Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-272954, adószám: 25399840-2-42, székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 23/a., képviselő: Kovács András ügyvezető) részére, **raktározás és vendéglátás (születésnapi rendezvények lebonyolítása) tevékenység** céljára, **163.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 02.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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: 2018. június 29.

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 24.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

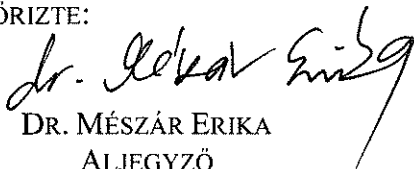
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

