

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33
...A. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 04-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Szilvási Tímea 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, József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 albetét található, melyből 3 önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség van (2 üres, 1 bérlő által használt), lakás nincs. A helyiség 2016. június 20-án került birtokbavételre. Vízzel, gázzal és villanyval, valamint WC és mosdóval van a helyiségben, a cirkófűtés kiépítésre került. A helyiség közepes állapotú, (3) műszaki besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **9.315,- Ft/hó**.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 766/2017. (IX. 11.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a fenti helyiség bérbeadásához Puka Eduárd egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám: 60315908) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével kávé, tea feldolgozása és kiskereskedés (szeszesital árusítása nélkül) tevékenységek céljára, 116.433,- Ft/hónap + ÁFA bérlési díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegében, a 3 havi bruttó bérlési díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével. Puka Eduárd egyéni vállalkozó a bérlési szerződést nem írta alá, mert a megállapított bérlési díjat nem fogadta el, a bérlési díj csökkentését kérte a bizottságtól.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1022/2017. (XI. 27.) számú határozatában úgy döntött, hogy

1. nem járul hozzá a tárgyi helyiség bérbeadásához [REDACTED] magánszemély részére raktározás céljára a felajánlott bérlési díjon.
2. nem járul hozzá a tárgyi helyiség bérbeadásához Puka Eduárd egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám:

JW

1

60315908) részére kávé, tea feldolgozás és kiskereskedés (szeszesital árusítása nélkül) céljára az általa ajánlott bérleti díjon.

3. hozzájárult a fent nevezett helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadáshoz.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 220/2018. (III. 19.) számú határozatában úgy döntött, hogy a fent nevezett helyiség tekintetében kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást-érvényes pályázat hiányában- eredménytelennek nyilvánítja.

Az **OUTSIDE THE BOX COFFEE KFT.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2.em.20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) 2018. április 04. napján bérbevételi kérelmet adott be a tárgybani helyiség bérbevételére **alapanyag (nyers kávé) raktározására, és bemutató-kóstoló terem tevékenység** céljára. A kérelmező a helyiség felújítását vállalja, amelyre bruttó 2.210.106,- Ft (1.740.241,- Ft+ÁFA) összegű költségvetést nyújtott be, illetve bérbeszámítási kérelemmel élt. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlata: 82.000,-Ft +ÁFA/hó.

Az Ingatlanszolgáltatói Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 1.390.138,- Ft (nettó 1.094.597,- Ft + 295.541,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák (anyag+ munkadíj)

Építőmesteri és szakipari munkák:

betonszerkezetek javítása	a+d	93.447,-Ft
nyílászárók cseréje	a+d	237.450, Ft

Elektromos munkák

elektromos hálózat felújítása	a+d	283.500,-Ft
-------------------------------	-----	-------------

Épületgépészeti munkák

fűtés kialakítása	a+d	480.200,-Ft
-------------------	-----	-------------

Nettó összesen: 1.094.597,- Ft

ÁFA: 295.541,- Ft

Bruttó összesen: 1.390.139,- Ft

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

Az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) által 2017. július 07. napján készített és Gódor László igazságügyi szakértő által 2018. április 09. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.950.000,- Ft** (308.086,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett **raktár és bemutatóterem** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 124.750,- 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 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj 87.325,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **OUTSIDE THE BOX COFFEE KFT.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) részére a számított bérleti díjon, tekintettel arra, hogy

több mint egy éve nem volt bérbe adva a helyiség, és a pályázaton történő kiírásakor sem volt rá érdeklődő.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **OUTSIDE THE BOX COFFEE KFT.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2.em. 20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) részére **alapanyag (nyers kávé) raktározására és bemutató- kóstoló terem tevékenység** céljára a csökkentett **87.325,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díj +közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.

Javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő bruttó 1.390.139,- Ft (nettó 1.094.597,- Ft + 295.541,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 22 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését az OUTSIDE THE BOKSZ COFFEE KFT-vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 22 hónapra történő megkötésével havonta 49.754,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérleti díj a bérbeszámítás időtartama alatt 37.571,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

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.

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 döntés célja tárgyi helyiség bérbevételére érkezett kérelem tárgyában a döntés meghozatala.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérleti díj gondoskodna a helyiség felújításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel, mely a 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előirányzatán biztosított.

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 helyiségek bérletében 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, raktározás utcai, földszinti, és bemutató terem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez.
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámolja az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,

g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség pályázatra történő kiírásával kapcsolatos döntését meghozni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni 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, József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **OUTSIDE THE BOX COFFEE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) részére **alapanyag (nyers kávé) raktározására és bemutató-kóstoló terem tevékenység** céljára a kérelmező által ajánlott **82.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díj +közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 04.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **OUTSIDE THE BOX COFFEE Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-300986; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20.; adószám: 26083782-2-42; ügyvezetője: Puka Eduárd) részére **alapanyag (nyers kávé) raktározására és bemutató-kóstoló terem tevékenység** céljára **87.325,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díj +közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 04.

- 3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatt található, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi felújításához.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 04.

- 4.) 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: 2018. július 31.

- 5.) **hozzájárul az OUTSIDE THE BOKSZ COFFEE Kft-vel** a határozat 3.) pontja alapján végzendő felújítással összefüggésben bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 22 hónap alatt 1.390.139,- Ft (nettó 1.094.597,- Ft + 295.541,- Ft ÁFA) összegben. A bérbeszámítási megállapodás 22 hónapra történő megkötésével havonta 49.754,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség.

Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazololja a teljesítést.


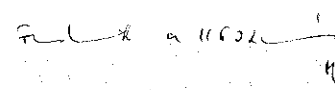
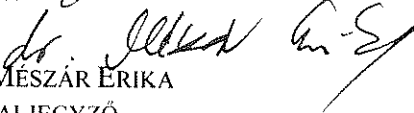
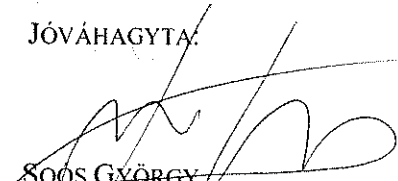

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 04.

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. május 29.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	SZILVÁSI TÍMEA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / JOGI KONTROLL:	IGAZOLÁS: 
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	