

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 2018. november 12-i ülésére

Tárgy: Helyszín Kft. és a Belvárosi Sörfőzde Kft. bérletársi kérelme a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti utcai bejáratú, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 képezik a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 és 34605/0/A/3 helyrajzi számú, 19 m² + 28 m² összesen 47 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepelnek. A két helyiséget egybenyitották, így a 34605/0/A/2 hrsz.-ú helyiségnek külön bejárata nincs, kizárólag a 34605/0/A/3 hrsz.-ú helyiségből közelíthető meg (a továbbiakban együttesen: helyiség).

A fenti helyiségek 2018. szeptember 20. napján kerültek birtokbavételre. Az ingatlanban minden közmű adott, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, összességében közepes műszaki állapotban vannak, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 18 albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonban van 2 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **12.492,- Ft/hó.**

A **Helyszín Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Légszesz u. 4. 1. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 861432; adószám: 13556408-2-42; képviseli: Pásztor Viktor ügyvezető) és a **Belvárosi Sörfőzde Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Légszesz u. 4. 1. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 326740; adószám: 26371287-2-42; képviseli: Pásztor Viktor ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be a tárgyi helyiség bérletársi jogviszony keretében történő bérbevételére, kisseriás, kézműves sör előállítására (műhely), és raktározás tevékenységekre. Bérleti díj ajánlatot kérelmezők nem adtak.

A **Grifon Property** által (Toronyi Ferenc) 2018. április 27. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. október 18. napján aktualizált értébecslés szerint a **34605/0/A/2 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 3.260.000,- Ft** (171.316,- Ft/m²).

A **Grifon Property** által (Toronyi Ferenc) 2018. április 27. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. október 18. napján aktualizált értébecslés szerint a **34605/0/A/3 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 4.720.000,- Ft** (168.750,- Ft/m²), összesen: **7.980.000,-Ft**. A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, műhely és raktár tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 39.900,- Ft.

Javasoljuk a fenti helyiségek bérbeadását **Helyszín Kft.** és a **Belvárosi Sörfőzde Kft.** részére, bérletársi jogviszony létesítésével, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kisseriás, kézműves sör előállítása, és raktározás tevékenységek céljára, a számított 39.900,- Ft/hó + ÁFA**

Handwritten signature

bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 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 területet nem érint. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 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 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 műhely és raktár tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.



Határozati javaslat

...../2018. (XI. 12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 és 34605/0/A/3 hrsz.-ú, 19 m² + 28 m², összesen 47 m² alapterületű üres, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Helyszín Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Légszesz u. 4. 1. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 861432; adószám: 13556408-2-42; képviseli: Pásztor Viktor ügyvezető) és a **Belvárosi Sörfőzde Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Légszesz u. 4. 1. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 326740; adószám: 26371287-2-42; képviseli: Pásztor Viktor ügyvezető) részére **kisszériás, kézműves sör előállítására, és raktározás tevékenységek céljára, 39.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.****

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

- 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. december 31.

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

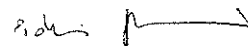
Budapest, 2018. november 06.

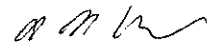


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

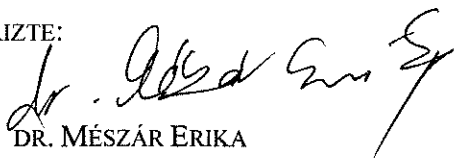
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

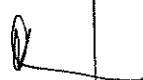
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

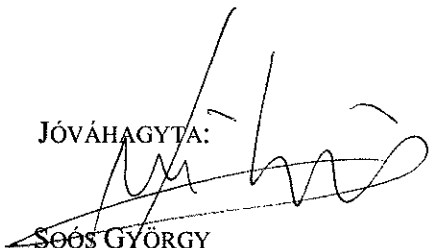
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

