

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

55.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 13-i ülésére

**Tárgy: PII.ÓTA Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21. szám alatti
üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rác Judit 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21. szám alatti, 34873/0/A/3** hrsz-ú, utcai bejárátú, földszinti, **66 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. december 21-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 12.864,- Ft/hó.

A **PILÓTA Bt.** (cégjegyzékszám: 01 06 776544; székhely: 1157 Budapest, Erdőkerülő u. 5. fszt. 6.; adószám: 22356471-1-42; képviseli: Székely Árpád ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség tekintetében ingatlanközvetítő iroda tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek, a kérelem 55.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, a Társaság 2011., 2012. és 2013. évi társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett. Tevékenységi körei között a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges tevékenységi kör nem szerepel.

A Sami Info Trade Kft. 2013. augusztus 30-án bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre internet kávézó, internet és telefon szolgáltatás és élelmiszer kereskedés (szeszarusítás nélkül) tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, a bérbevételhez a Tisztelt Bizottság 1101/2013. (X. 07.) számú határozatával nem járult hozzá.

A **34873/0/A/3** hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2013. december 30-án készített, és az ingatlanszakértő által 2015. június 15-én aktualizált értékbecslése alapján: **10.400.000,- Ft**. A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az ingatlanközvetítő iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó **8 %**, az így számított havi bérleti díj **69.334,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj **50 %**-kal csökkenthető, az így **csökkentett bérleti díj összege 34.667,- Ft + Áfa**.

Javasoljuk a fenti címeken lévő helyiség bérbeadását a **PILÓTA Bt.** részére ingatlanközvetítő iroda tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **55.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötéséig a tevékenység végzéséhez szükséges TEÁOR kört a cég a tevékenységi körei közé felveteti és ezt igazolja.

Nem javasoljuk az 50 %-kal csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a kérelmező ennél magasabb bérleti díj ajánlatot tett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása a 2015. évi bérleti díj bevételt pozitívan befolyásolja.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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., 34873/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21.** szám alatt elhelyezkedő, **66 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással, a **PILÓTA Bt.** részére, **ingatlanközvetítő iroda** tevékenység céljára, **55.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötéséig a tevékenység végzéséhez szükséges TEÁOR kört a cég a tevékenységi körei közé felveteti és ezt igazolja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

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.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi 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. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 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, 2015. július 06.



Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 08.

JÓVÁHAGYTA:


SZŰCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE