

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.14
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: TERRA PEST Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 15. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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, 34987/0/A/15** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Fecske u. 15. szám alatti, 28 m²** alapterületű, udvari bejáratú alagsori, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban tároló besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. november 05-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség rossz műszaki állapotú, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Gáz közüzem nem található benne, azonban a fűtés villannyal megoldható.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 9.009,- Ft/hó.

A **TERRA PEST Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-720402; székhely: 1046 Budapest, Nádor u. 8.; adószám: 13133928-1-41; képviselő: Székely Zoltán ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez a fenti helyiség iroda (cég központi iroda, adminisztráció, iratmegőrzés) tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Alírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem 10.000,- 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 adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. május 04-én készített értékbecslése alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 1.700.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 11.333,- Ft.**

Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 7.933,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását gázellátás nélkül az **TERRA PEST Kft.** részére iroda tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a kérelmező által ajánlott bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a helyiség műszaki állapota rossz, valamint 2013. óta bérbevételi kérelem nem érkezett rá.

Nem javasoljuk a bérleti díj 30 %-kal történő csökkentését, mivel az Önkormányzat közös és egyéb költség fizetési kötelezettsége magasabb, mint a 30 %-kal csökkentett bérleti díj lenne, illetve a kérelmező ennél magasabb bérleti díj ajánlatot tett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) 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 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 Kt. 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat V. fejezet 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodási szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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 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, 34987/0/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 15. szám alatti, 28 m² alapterületű udvari bejáratú alagsori nem lakás célú helyiség bérbeadásához gázellátás nélkül határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel a **TERRA PEST**

Kft. részére, iroda tevékenység céljára **10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

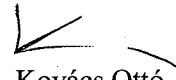
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

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 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE