

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

59. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Társak a Teleki Térért Egyesület bérlő tevékenységi kör bővítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 22. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú 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 képező **Budapest VIII., Teleki tér 22.** szám alatti, **34739/0/A/32** helyrajzi számon nyilvántartott, **103 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pince szinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Társak a Teleki Térért Egyesület** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1025/2014. (IX. 15.) számú határozata alapján, a 2014. szeptember 29-én kelt határozatlan időre, 30 napos felmondással megkötött bérleti szerződés értelmében. A helyiség korábban nem került bérbeadásra. A bérlő a helyiséget raktározási tevékenység céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt az Egyesület 48.400,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 14.760,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: **12.700,- Ft.** A bérlőnek 2015. június 30. napjáig **34.890,- Ft (1 havi)** bérleti díj hátraléka van.

Az Egyesület bérlő továbbá a **Budapest VIII., Teleki tér 16.** szám alatti, **34734/0/A/24** helyrajzi számon nyilvántartott, **16 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget iroda céljára. A helyiségre 2015. június 30. napjáig bérleti díj elmaradása nincs.

A **Társak a Teleki Térért Egyesület** (1086 Budapest, Teleki tér 24. 1/10.; nyilvántartási száma: 15236; képviseli: Feicht Rezsőné) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség tekintetében a tevékenységi kör bővítése kapcsán **alkotó műhely** tevékenységre. Kérelmében leírja, hogy a helyiség alkalmas alkotó műhely és raktározás céljára egyszerre. A bérleményben 2 helyiséget szeretnének kialakítani, amelyben karbantartás, javítás, festés, dekoráció és díszlet készítés, galéria anyagainak előkészítése rendezvényekhez, gyermek foglalkoztatások lennének. A rendelkezésükre álló papír, textil és műanyag palackok újrahasznosításával foglalkoznának. Az Egyesület bérleti díj ajánlatot nem tett.

A Grifon Property Kft. 2013. december 13-i, és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ingatlanszakértője által 2015. június 1-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **5.080.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a végezni kívánt tevékenységhez (raktározás utcai pinceszinti helyiségben, műhely) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 25.400,- Ft.**

Az Egyesület bérleti díj megállapításánál figyelembe lett véve, hogy a helyiség korábban nem került bérbeadásra, így a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. a) pontja értelmében az 50 %-al csökkentet bérleti díjon, azaz 12.700,- Ft-on került bérbeadásra.

Javasoljuk a Társak a Teleki Térért Egyesület bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében **raktározás és alkotó műhely** céljára, a mindenkori közös költségen, amely jelenleg **14.760,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén azzal a feltétellel, hogy a közös költség emelkedése esetében a bérleti díj a közös költség összegének

megfelelő összegre emelkedik, továbbá a bérlő köteles a bérleti szerződés módosítás aláírásáig a fennálló hátralékát kiegyenlíti.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a helyiség átalakításához, amennyiben a bérlő vállalja annak saját költségen történő kialakítását, továbbá tudomásul veszi hogy a költségeket sem a bérleti jogviszony alatt, sem azt követően, semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

II. A betérjesztés indoka

A tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös. Amennyiben a kérelem elutasításra kerül, a bérlő a bérleti jogviszonya változatlan tartalommal fennmarad. A kérelem elfogadása esetén az Egyesületnek óvadék feltöltési kötelezettsége nem lesz.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

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) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az raktározáshoz utcai pinceszinti helyiség esetén, valamint műhelyhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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, 34739/0/A/32 hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Teleki tér 22.** szám alatt található, utcai bejáratú pince szinti, **103 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Társak a Teleki Térért Egyesület** bérleti szerződésének módosításához a

tevékenységi kör bővítése tekintetében **raktározás és alkotó műhely** tevékenységre, a mindenkori közös költség díján, amely jelenleg 14.760,- Ft/hó + Áfa + bérleti, közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett. A bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy az Egyesület a bérleti díj hátralékát a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül kiegyenlítse. Amennyiben a hátralék kiegyenlítésére ezen határidőig nem történik meg, úgy a bérleti szerződés módosításának megkötésére nem kerülhet sor.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 7.

2.) hozzájárul a Budapest VIII., Teleki tér 22. szám alatti, 34739/0/A/32 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú helyiség átalakításához, amennyiben azt a bérlő saját költségén végzi el, továbbá tudomásul veszi, hogy az átalakítással járó költségeket sem a bérleti jogviszony alatt, sem a bérleti jogviszony bármilyen címen történő megszűnése esetén nem kérheti a bérbeadótól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 7.

3.) 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 19. § (3) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


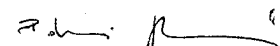



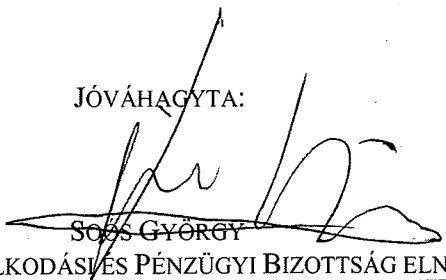
Határidő: 2015. október 15.

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. augusztus 31.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2015 SZEPT 01.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2015 SZEPT 02.