

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.11.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Tűzviola Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. 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, Víg u. 28. szám alatti, 34926/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, **33 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezésű.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2015. január 27-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség kiváló műszaki állapotú, (5) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A vizorával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **6.767,- Ft/hó.**

A **Tűzviola Kft.** (cégjegyzékszám: 13-09-146100; székhely: 2318 Szigetszentmárton, Dózsa György út 32.; adószám: 23299696-2-13; képviselő: Dóczi László Gábor ügyvezető) 2015. február 23-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség iroda tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem 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 2014. február 27-én a NAV Pest Megyei Adóigazgatósága Hátralékkezelési Osztálya végrehajtást indított. A kérelmező nyilatkozata szerint a végrehajtás 428.000,- Ft összegre folyik, amelyre 24 hónapos részletfizetési kérelmet nyújtott be az illetékes hatósághoz.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. július 1-jén készített, és a független ingatlanszakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 6.400.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 42.667,- Ft.**

Az értékesítés nettó árbevétele 2012. évben 348e Ft, 2013. évben 73e Ft, a mérlegszerinti eredménye 2012. évben -245e Ft, 2013-ban -413e Ft. A 2014. évi gazdálkodási adatai az OPTEN cégnyilvántartási rendszerben még nem érhetőek el.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Tűzviola Kft.** részére, mivel a cégnyilvántartásban elérhető gazdálkodási adatai szerint a helyiség bérleti díját nem tudja megfizetni.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával kapcsolatban az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége áll fenn.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét. Egy későbbi kérelemre történő bérbeadás az Önkormányzat költségvetését pozitívan befolyásolja.

A döntéssel 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 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 vagyonkezelő 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 nem járul hozzá a **Budapest VIII. kerület, 34926/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám** alatti, **33 m²** alapterületű utcai bejárátú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a **Tűzviola Kft.** részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 7.

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 ✓

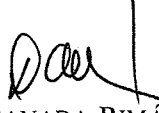
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: ✓

JOGI KONTROLL: ✓

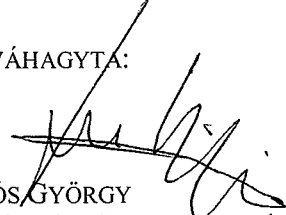
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ
2015 SZEPT 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2015 SZEPT 02

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE