

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 14-i ülésére

Tárgy: TECHNO-PRIM Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Nagy Fuváros u. 2/B. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

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

Készítette: Kubánka-Beghammer 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

1. Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35057/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Nagy Fuváros u. 2/B.** szám alatti, **35 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **TECHNO-RPIM Kft.** a 2013. március 08-án kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján. A helyiséget raktározás céljára használja a volt bérelő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van. A bérelő szerződéskötéskor 95.250,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, amely nem került felhasználásra.

A fenti helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **4.673,- Ft/hó.**

A **TECHNO-PRIM Kft.** bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2014. november 30. napjára felmondásra került. A volt bérelő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2014. december 01. napjától 2015. június 30. napjáig esedékes használati díj tartozását rendezte. A fenti helyiség vonatkozásában 2015. július 31-ig 34.727,- Ft tartozást tartunk nyilván.

A **35057/0/A/2** hrsz-ú helyiség tekintetében a Grifon Property Kft. 2015. július 27-én készült értébecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: **4.200.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **28.000,- Ft + Áfa.**

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 25.425,- Ft.

2. Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35057/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Nagy Fuváros u. 2/B.** szám alatti, **13 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **TECHNO-RPIM Kft.** a 2013. március 08-án kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján. A helyiséget raktározás céljára használja a volt bérelő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van. A bérelő szerződéskötéskor 38.100,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, mely nem került felhasználásra.

A fenti helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **1.476,- Ft/hó.**

A **TECHNO-PRIM Kft.** bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2014. szeptember 30. napjára felmondásra került. A volt bérlő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2014. december 01. napjától 2015. június 30. napjáig esedékes használati díj tartozását rendezte. A fenti helyiség vonatkozásában 2015. július 31-ig 12.916,- Ft tartozást tartunk nyilván.

A **35057/0/A/6** hrsz-ú helyiség tekintetében a Grifton Property Kft. 2015. július 27-én készült értébecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: **1.900.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **12.667,- Ft + Áfa.**

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 10.170,- Ft.

A **TECHNO-PRIM Kft.** (adószám: 13070498-2-42; székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros u. 2/B. képviselő neve: Hári Csaba) kérelmet nyújtott be a fenti helyiségek újbóli bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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, adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012. és 2013. évben rendben eleget tett.

Javasoljuk a 35057/0/A/2 hrsz-ú helyiség újbóli bérbeadását a TECHNO-PRIM Kft. részére raktározás tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével 28.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a tartozását kiegyenlíti.

Javasoljuk a 35057/0/A/6 hrsz-ú helyiség újbóli bérbeadását a TECHNO-PRIM Kft. részére raktározás tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével 12.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a tartozását kiegyenlíti.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiségek újbóli bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerül, az Önkormányzatnak kiadásként havonta üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége keletkezik, bevétele nem, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlana.

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

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 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 bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiséghér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 34. § b) pontja értelmében amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia, valamint a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (2) bekezdés szerint óvadékot kell megfizetnie.

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., 35057/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. szám alatt található, 35 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a TECHNO-PRIM KFT részére raktározás tevékenység céljára, 28.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 14.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., 35057/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. szám alatt található, 13 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a TECHNO-PRIM KFT részére raktározás tevékenység céljára, 12.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 14.

- 3.) a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, ha a TECHNO-PRIM KFT a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül az Önkormányzattal szemben fennálló tartozását kiegyenlíti.

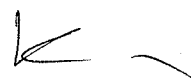
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. szeptember 14.

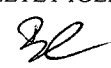
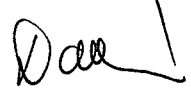
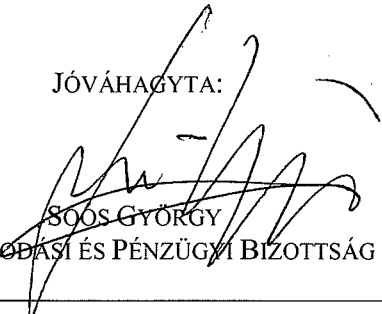
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalt kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

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


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2015. SZEPT 08.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SZÜCS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE