

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A GEOPOP FINE ART Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Práter u. 65 szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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

Készítette: Balog Erika 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., Práter u. 65. (Lósy Imre utca felől közelíthető meg)** szám alatti, 36128/3/A/60 hrsz-ú, utcai bejáratú, alagsori szinten elhelyezkedő, 56 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2012. október 27-én vette birtokba. A Grifton Property Kft. által készített értékebecslés tanúsága szerint a helyiség gyenge-közepes műszaki állapotú, rossz (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 15.736,- Ft/hó, és 9.240,- Ft célbefizetés (2016.02.28-ig), összesen: 24.976,- Ft/hó.

A helyiséget magában foglaló lakóingatlan 1930-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, alagsor + pince + földszint + 4 emelet kialakítással. A fenti helyiség a Molnár Ferenc tér mellett, a Lósy Imre és Lippa utca sarkán lévő társasház alagsorában helyezkedik el, a Lósy Imre utca felől közelíthető meg önállóan. A helyiség 3 nagyobb helyiségből és vizesblokkból áll, melyek belmagassága 2,7 – 3,1 m. A belső helyiségben fali mosdó került kialakításra, WC nincs a helyiségben. A bejáratú ajtó faszerkezetű, nyitható ráccsal védett, az ablakok fa- és fémszerkezetűek, fix fémráccsal kiegészítettek, a belső ajtó szintén faszerkezetű. A padozat betonozott, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, a vizesedés miatt néhány helyen vakolathiány tapasztalható. A fűtést és a használati meleg vizet cirkó biztosította, de hőleadó radiátorok nem találhatók a helyiségben.

A **GEOPOP FINE ART Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 52. III. 6.; cégjegyzékszám: 01 09 187080; adószám: 24874351 2 42; képviseli: Gáspár György ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Társaságunkhoz a fenti helyiség alkotói tevékenység-képzőművészet céljára, 1 évre történő bérbevételének ügyében. Gáspár György, a GEOPOP FINE ART Kft. képviselője előadja kérelmében, hogy 16 éve a Józsefvárosban él és alkot, Ferenczy Noémi díjas üvegművészként tevékenykedik. A Moholy Nagy Művészeti Egyetem adjunktusaként végzett és 2 évig a Tárgyalkotó Tanszék vezető tanáráként oktatott is. Jelenleg a Pécsi Tudományegyetem Művészeti Karán doktori tanulmányokat folytat. A bérbe venni kívánt helyiség melletti önkormányzati tulajdonú helyiséget bérelő Fiatal Üvegművészek Egyesületében vezetőségi tagként tevékenykedik, a fiatal generáció bevonásával. A 2015-ös év őszén egy nagyszabású holland kiállítás létrehozásán fog tevékenykedni, amelyhez a Nemzeti Kulturális Alap is hozzájárult. Ennek keretében vállalja, hogy amennyiben a helyiséget megkapja, úgy minden sajtóorgánumban hangsúlyt kapna a Józsefváros neve is, mint a projekt egyik résztvevője. Tekintettel arra, hogy a kulturális életben folytat munkát fiatal művészek bevonásával

kéri, a helyiségnek az általa ajánlott bérleti díjon történő bérbeadását. Bérleti díj ajánlata: 20.000,- Ft/hó + Áfa.

Az ügyhöz tartozik, hogy Gáspár György a fenti helyiséget korábban már bérelte, mint magánszemély a 2001. november 05-én kötött, és 2006. február 20-án meghosszabbított, 2010. december 31-ig, határozott időre szóló bérleti szerződés alapján. A bérleti jogviszony 2010. december 31. napjával lejárt, és azt követően nem került helyreállításra. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv tanúsága szerint többszöri felszólításra került leadásra a bérlemény. A visszaadás időpontjában a bérlőnek 1.156.276,- Ft tőke, valamint hozzá kapcsolódó kamat tartozása volt.

A hátralékos iratanyag átadásra került a megbízott ügyvédi iroda részére, aki keresetet nyújtott be a helyiség kiürítése és a tartozás behajtása érdekében. A helyiség leadását követően a kereset módosításra került, és csak a tartozás behajtása érdekében van folyamatban. Gáspár György 2013. január 02-án a tartozásából megfizetett 500.000,- Ft-ot, és ezután részletfizetési kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. A kérelem elbírálásáig a per szüneteltetésre került. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 266/2013. (III. 18.) számú határozatában hozzájárult a 2013. február 28-ig fennálló 634.865,- Ft bruttó díjhátralékra 6 havi részletfizetési kedvezmény megadásához.

A részletfizetési megállapodást a volt bérlő nem írta alá, de nyilvántartásunk szerint 2015. július 31-ig Gáspár Györgynek nincs tartozása, azt 2015. március 13-án teljes mértékben megfizette.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2014. évben eleget tett. A cég 2014. március 3-án került bejegyzésre.

A Grifon Property Kft. által 2014. november 28-án készített, és független ingatlanszakértő által 2015. július 22-én felülvizsgált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 3.600.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén a nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó (kulturális) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 % az így számított **nettó havi bérleti díj összeg 24.000,- Ft.**

A 25 MFt forgalmi érték alatti üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg 12.000,- Ft.**

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **GEOPOP FINE ART Kft.**, az általa ajánlott bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az nem éri el az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeget.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **GEOPOP FINE ART Kft.** részére alkotói tevékenység-képzőművészet tevékenységek céljára, 1 év határozott időre, a bérbeadástól 2016. február 28-ig, a közös költséggel megegyező (az előterjesztés időpontjában) 24.976,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak összegén azzal, hogy a közös költség megemelésével egyidejűleg a bérleti díj az aktuális közös költség összegére emelkedik. 2016. március 1-től a bérleti díj (amennyiben a közös költség/célbefizetés összege nem haladja meg a 20.000,- Ft-ot) 20.000,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és kölönsszolgáltatási díjak összegre módosul.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása 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 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 a helyiségben végzendő nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó (kulturális) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A képviselő-testületi határozat 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, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét. A Képviselő-testületi határozat V. Fejezet 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 MFt alatti forgalmi értékű helyiség esetén 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., 36128/3/A/60 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Práter u. 65. (bejárat a Lósy Imre utca felől)** szám alatt található, 56 m² alapterületű, utcai bejáratú alagsori szinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség bérbeadásához 1 év határozott időre, a **GEOPOP FINE ART Kft.** részére, alkotói tevékenység-képzőművészet tevékenységek céljára. A bérleti díj mértéke 2016. február 28-ig **24.976,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén azzal, hogy a közös költség megemelésével egyidejűleg a bérleti díj az aktuális közös költség összegére emelkedik. **2016. március 1-től** (amennyiben a társasház a közös költség/célfizetés nem összege nem haladja meg a 20.000,- Ft-ot) **20.000,- Ft + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.

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

- 2.) kiköti, hogy az 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a GEOPOP FINE ART Kft. vállalja, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot, mint támogatót, minden sajtómegjelenésen feltünteti.

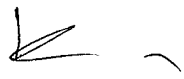
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 14.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozatban foglaltak szerint a 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 bruttó 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. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 31.

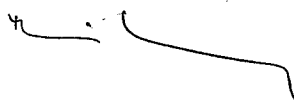
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. szeptember 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

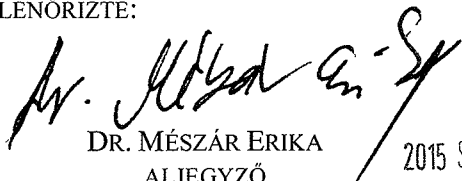
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

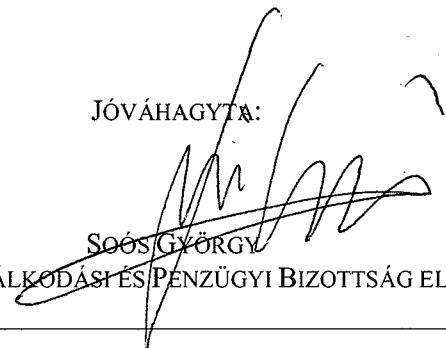

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2015. SZEPT 08.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015. SZEPT 08.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE