

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3 6...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: Víg utca ABC Kft új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Víg u. 28. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség 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

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34926/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatti, **118 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a **Víg utca ABC Kft.** a 2014. február 10-én kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 30 napos felmondási időt tartalmazott. A helyiséget élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszecital forgalmazással) használja a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A cég szerződéskötéskor 408.180,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, amely ez idáig nem került felhasználásra. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 24.120,- Ft/hó.

A **Víg utca ABC Kft.** bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2015. május 31. napjára felmondásra került. A volt bérlő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2015. augusztus 31-ig fennálló tartozását rendezte. Jelenleg a volt bérlőnek lejárt esedékességű tartozása nincs.

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 107.134,- Ft.

A **Víg utca ABC Kft.** (adószám: 24772039-2-42; székhely: 1085 Budapest, József krt. 51. 3 em. 3., cégjegyzék szám: 01 09 181524, képviselő: Fosztó Mária) képviselője kérelmet nyújtott be a fenti helyiség 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 a 2014. évben rendben eleget tett.

A Grifon Property Kft. által 2013. december 20-án készített, majd 2015. szeptember 07-én aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján a fenti helyiség forgalmi értéke: **16.700.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti és pince szinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (élelmiszer jellegű vegyes üzlet szeszecital forgalmazással) tartozó **10 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 139.167,- Ft/hó.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a Víg utca ABC Kft. részére élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszecital forgalmazással) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 139.167,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Amennyiben a bizottság hozzájárul az új bérleti jogviszony létesítéséhez a Víg utca ABC Kft-vel, úgy a bérlőnek 122.046,- Ft óvadék feltöltési kötelezettsége lesz, tekintve, hogy a jelenlegi számított bérleti díj összege magasabb a 2014. február 10-én szerződésben rögzített bérleti díj összegénél.

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 helyiség újbóli bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerül, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös 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 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 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 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 helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. 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, élelmiszer kiskereskedelem (szeszarusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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., 34926/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Víg u. 28. szám alatt található, 118 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti**

és pincszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Víg utca ABC Kft.** részére **élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszital forgalmazással)** céljára, **139.167,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 21.

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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését óvadék feltöltéssel vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. november 30.

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 14.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

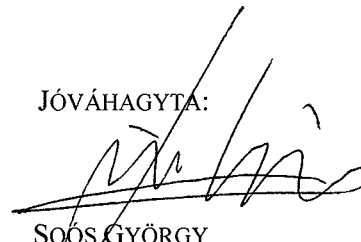
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2015 SZEPT 15.

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2015 SZEPT 15.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE