

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 05-i ülésére

**Tárgy: Menta Trio Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vásár u. 4. 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, 34875/0/A/28** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Vásár u. 4. szám alatti, 23 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakáscélú helyiség, amely a tulajdoni lapon üzlet besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2015. február 24-én vette birtokba, a birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiségben gázszolgáltatás, illetve áramellátás nincs, a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Társaságunk már megtette a szükséges lépéseket az áramellátás helyreállítása ügyében.

A vízórával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **3.795,- Ft/hó.**

A tárgyi helyiségre a YOLO Kft. nyújtott be korábban bérbevételi kérelmet webáruház, bemutatóterem, átvételi pont tevékenység céljára. A Tisztelt Bizottság a 723/2015. (VII. 08.) számú határozatában hozzájárult a bérbevételhez, azonban szerződéskötésre nem került sor, mivel a kérelmező értesítésünkre nem jelentkezett.

A Menta Trio Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-901651; székhely: 1094 Budapest, Ferenc krt. 41. 3/12.; adószám: 14387467-2-43; képviseli: Pápai István, Pápai Istvánné, Pápai Katalin ügyvezetők, képviselői módjára: önálló) 2015. szeptember 14-én kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség építész-belsőépítész iroda céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012., 2013. és 2014. évben is rendben eleget tett. A kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az Ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás szerint a helyiség becsült és ingatlanszakértő által 2015. június 8-án aktualizált **forgalmi értéke: 4.229.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 28.193,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását gázszolgáltatás nélkül a **Menta Trio Kft.** részére építész-belsőépítész iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **28.193,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

## II. A betérjesztés indoka

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

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

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 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:

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 34875/0/A/28 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Vásár u. 4. szám alatti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához gázszolgáltatás nélkül határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel a Menta Trio Kft. részére, építész-belsőépítész iroda céljára 28.193,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 05.

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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi 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. 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 28.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

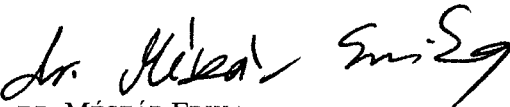
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

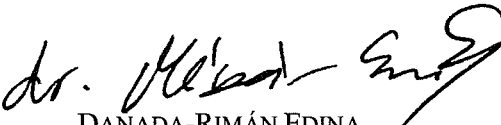
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ  
2015 SZEPT 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA: <

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ  
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ  
2015 SZEPT 29.

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE