

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 12-i ülésére

Tárgy: A Menta Trio Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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., 34903/0/A/64** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Német u. 13.** szám alatti (a bejárat a József utca felől), **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. szeptember 30-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint tisztasági festés, a parketta pótlása, javítása, és az elektromos mérőóra vezetékének szabályossá tétele szükséges, a helyiség jó (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A tárgyi helyiségre a J & ANTONIA Csemege Kft. nyújtott be korábban bérbevételi kérelmet élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem (szeszarusítás nélkül) céljára, de a Tisztelt Bizottság a 189/2015. (III. 02.) számú határozatában nem járult hozzá a bérleti jogviszony létesítéséhez.

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, képviselő módja: önálló) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség **reklám és média ügynökség** céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégkivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem **46.000,- Ft + Áfa** bérleti díj ajánlatot 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.

A Menta Trio Kft. további bérbevételi kérelmet nyújtott a Budapest VIII. kerület, 34875/0/A/28 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Vásár u. 4. szám alatti, 23 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség kapcsán építész-belsőépítész iroda céljára történő bérbevétele ügyében. Kérelmét a Tisztelt Bizottság 2015. október 05-én tárgyalta.

A vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.870,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2014. július 29-én készült, majd 2015. szeptember 21-én aktualizált értékbecslése szerint az utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke **9.200.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt reklám és média ügynökség (iroda) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 61.333,- Ft/hó + Áfa**.

A nettó 25 MFt fogalmi értéket el nem érő, legalább 12, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett bérleti díj 42.933,- Ft/hó + Áfa**.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Menta Trio Kft.** részére **reklám és média ügynökség** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a kérelmező által ajánlott **46.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és költséghozzájárulási díjak** összegben.

Javasoljuk a kérelmező bérleti díj ajánlatának az elfogadását, tekintettel arra, hogy az magasabb, mint a csökkentett bérleti díj és a helyiségre két éve nem volt érdeklődés.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, 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 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 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 reklám és média ügynökség (iroda) tevékenységhez tartozó szorzó 8%.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, míg a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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., **34903/0/A/64** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Német u. 13. szám** alatt található, **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással a **Menta Trio Kft.** részére **reklám és média ügynökség** céljára, **46.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 12.

- 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 igazgatója

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. október 5.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

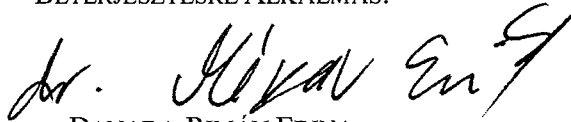
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

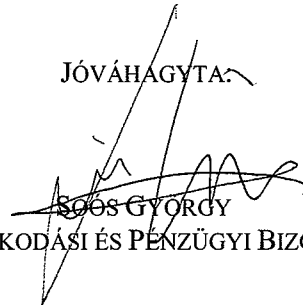
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

JÓVÁHAGYTA:


SZŰCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE