

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

56.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 26-i ülésére

Tárgy: Arany-Anker Kft. bérlő kérelme a Budapest VIII. Vajda P. u. 7-13. (Vajda P. u. 9.) szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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 képező **Budapest VIII., 38793/7/A/142** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Vajda Péter u. 7-13. (Vajda Péter u. 9.)** szám alatti, **29 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség bérlője az **Arany-Anker Kft.** a 2010. szeptember 10-én kelt, és 2012. március 07-én (tevékenységi kör- és székhelyváltozás miatt) módosított, 2015. december 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget iroda céljára használja a bérlő, amelyre a szerződéskötéskor 136.009,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 6.030,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 38.374,- Ft.

Az Arany-Anker Kft. a kerületen belül a Budapest VIII., Német u. 13. szám alatt (hrs.: 34903/0/A/68) is bérel egy önkormányzati tulajdonú helyiséget.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek a két helyiségre 2015. szeptember 30. napjáig nincs tartozása.

Az **Arany-Anker Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 9. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 879484; adószám: 13910851-2-42; képviseli: Gondos Judit ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, a fenti helyiség bérleti szerződésének határozatlan időre történő módosítása kapcsán, eyebeekben változatlan feltételek mellett.

A 2015. szeptember 28-án független ingatlanszakértő által felülvizsgált ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás szerint a helyiség forgalmi értéke: 6.032.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összeg: 40.213,- Ft.**

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség határozatlan időre történő bérbeadását a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díjon, azaz 38.374,- Ft/hó + Áfa összegben.

Javasoljuk a tárgyi helyiségre a fennálló bérleti szerződés módosítását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 40.213,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegben, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett, óvadék feltöltési és az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatba foglalási kötelezettség kikötésével.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérleti szerződés módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség bérleti szerződésének módosítását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül a továbbiakban is plusz bevételt is jelent. A helyiséget karbantartja a bérlő, és folyamatosan fizeti a bérleti díjat.

A bérleti szerződés módosítás pozitívan 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)-ben a Képviselő-testület (továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 12. § (3) bekezdése értelmében határozatlan időre szóló bérleti szerződést 30 napos felmondási idő kikötésével kell megkötni, amennyiben a bérbeadásról szóló döntés meghozatalakor ettől eltérő rendelkezés nem születik.

A Rendelet 13. § (4) c.) bekezdése szerint a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Rendelet 24.§ (2) bekezdése értelmében a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

A bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testületi 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, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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.) **nem járul hozzá** az Arany-Anker Kft. által bérelt Budapest VIII. kerület, 38793/7/A/142 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. (Vajda Péter u. 9.) szám alatti, 29 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiség, határozatlan idejű bérbeadásához a jelenlegi, 38.374,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. október 26.

- 2.) **hozzájárul** az **Arany-Anker Kft.** által bérelt **Budapest VIII. kerület, 38793/7/A/142** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Vajda Péter u. 7-13. (Vajda Péter u. 9.)** szám alatti, **29 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti szerződésének módosításához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 40.213,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegben, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. október 26.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában lévő bérleti szerződés módosítás megkötésére, melynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) d) bekezdése alapján az óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 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. október 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

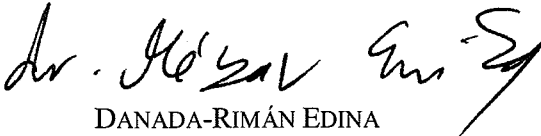
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 OKT 20.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ