

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 16-i ülésére

Tárgy: A Drámatéka Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. 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., Leonardo da Vinci u. 41.** szám alatti, **36277/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti 23 m² alapterületű (11 m² galéria) nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. április 27-én vette birtokba, a helyiség jó műszaki állapotú (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.816,- Ft/hó.

A **Drámatéka Bt.** (székhely: 1082 Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. 2. 12.; cégjegyzékszám: 01-06-317112; adószám: 28504098-2-42; képviseli: Mann Dániel vezető tisztségviselő) kérelmet nyújtott be a Társaságunkhoz a fenti helyiség oktatás és raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlata: 20.000,- Ft/hó + Áfa.

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 2012., 2013. és 2014. évben eleget tett.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. november 04-én készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 5.200.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az oktatás és az utcai földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg: 34.667,- Ft.**

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a Drámatéka Bt. részére az általa ajánlott 20.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben, mivel azt a helyiség műszaki állapota és a kerületen belüli elhelyezkedése nem indokolja, hanem javasoljuk a megajánlott és a számított bérleti díj közötti összeg elfogadását, mivel az általa kikalkulált összeghez képest vélhetően a 28.000,-Ft/hó összegű bérleti díjon még megköti a bérleti szerződést.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Drámatéka Bt.** részére oktatás és raktározás céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, a **28.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi** és különszolgáltatási díjak összegben.

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, és plusz bevétel is származna. 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 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 helyiségben végzendő oktatási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, és az utcai földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Képviselő-testületi határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi nettó 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatt található, 23 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti (11 m² galéria) üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához a Drámatéka Bt. részére, 20.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. november 16.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41.** szám alatt található, 23 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti (11 m² galéria) üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **Drámatéka Bt.** részére, oktatás és raktározás céljára, **28.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. november 16.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2. pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) 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: 2016. január 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. november 9.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2015 NOV 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

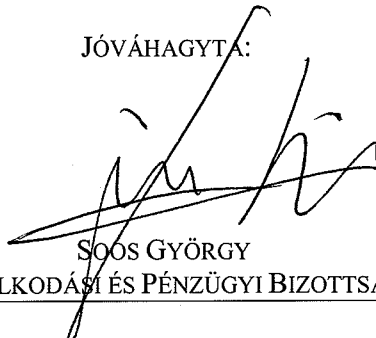
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓSTÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE