

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 23-i ülésére

Tárgy: A Magyar Társasház Kft. valamint Faragó Virág Gyöngyvér egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 16. 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. Horváth Mihály tér 16. szám alatti 35194/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti 24 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. április 25-én vette birtokba, a helyiség jó műszaki állapotú (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.850,- Ft/hó.

A Tisztelt Bizottság a 401/2015. (IV. 24.) határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához a Brillar Team Kft. részére. A bizottsági határozat kézhezvételét követően a kérelmező az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendeletben (továbbiakban: Rendelet) előírt határidőn belül nem kötötte meg a bérleti szerződést.

A helyiségre két bérbevételi kérelem érkezett.

- 1.) **A Magyar Társasház Kft.** (székhely: 1015 Budapest Csalogány u. 12. fszt. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-934858; adószám: 12448645-2-41; képviseli: Weisz Gábor Miklós és Szakács Árpád önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) kérelmet nyújtott be a Társaságunkhoz a fenti helyiség társasházkezelői iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A Kft. vállalja a fenti helyiség saját költségen történő felújítását, és bérbeszámítással nem kíván élni az Önkormányzat felé. Bérleti díj ajánlatuk: 32.000,- Ft/hó + Áfa.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a Nemzeti vagyronról 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.

- 2.) **Faragó Virág Gyöngyvér egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 14. 2. 10.; adószám: 56068768-2-42; nyilvántartási szám: 6251072; vállalkozói tevékenységének kezdete: 1997. 03. 14.) szintén kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz fenti helyiség belsőépítészeti bemutatóterem céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tüntetett fel, de vállalta a helyiség saját költségen történő felújítását, korszerűsítését, amelynek értékét semmilyen formában nem kívánja az Önkormányzatra hárítani.

A Grifton Property Kft. által 2014. július 14-én készített, és független ingatlan szakértő által 2015. november 11-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 4.700.000,- Ft. A kérelemre

történő bérbeadás esetén az iroda és bemutatóterem tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg: 31.333,- Ft.**

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az időtartamba nem számítható be míg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján. **Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: 21.933,- Ft.**

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, tekintettel arra, hogy a beadott bérbevételi kérelmek közül a Magyar Társasház Kft. bérleti díj ajánlata kedvezőbb, mint a Faragó Virág Gyöngyvér egyéni vállalkozó által beadott kérelem, amely nem tartalmaz ajánlatot, ebben az esetben a számított bérleti díj a bérleti díj megállapítás alapja. Tekintettel az előbbiekre egyértelműen kiválasztható az összességében kedvezőbb ajánlat.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Faragó Virág Gyöngyvér egyéni vállalkozó részére, tekintettel a másik kérelmező által beadott kedvezőbb ajánlatra.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Magyar Társasház Kft.** részére társasházkezelői iroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmében szereplő, azaz **32.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a fenti helyiség felújításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Javasoljuk kikötni, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházásokat a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

II. A betervezés 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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétel is származna. A helyiség mielőbbi bérbevitelével 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 bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A 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 Rendelet 7. § (1) c) bekezdése értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék kerül benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása az iroda és bemutatóterem tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %. Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 Mft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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 vagyongazdálkodó 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 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. 35194/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. Horváth Mihály tér 16. szám** alatt található, 24 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti üres önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadásához **Faragó Virág Gyöngyvér egyéni vállalkozó** részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 23.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. 35194/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. Horváth Mihály tér 16. szám** alatt található, 24 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **Magyar Társasház Kft.** részére, társasházkezelői iroda céljára, **32.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 23.

- 3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. 35194/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. Horváth Mihály tér 16. szám alatt található, 24 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 23.

- 4.) a **Magyar Társasház Kft.** a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással nem élhet, továbbá az általa végzett beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. november 23.

- 5.) 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

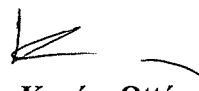
Határidő: 2016. január 31.

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 16.

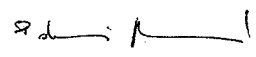


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

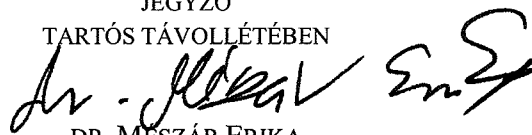
2015 NOV 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

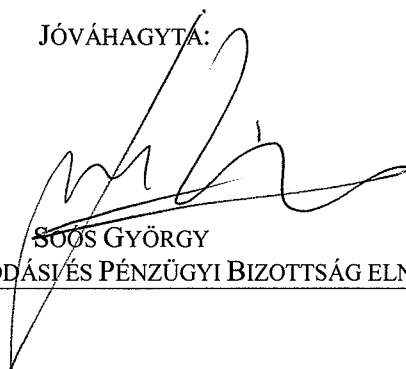
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE