

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Magyar Társasház Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Kiss József u. 2/A. (Rákóczi út 57.) 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., Kiss József u. 2/A. (Rákóczi út 57.)** szám alatti, **34637/0/A/37** helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti 29 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2013. november 07-én vette birtokba, a helyiségben gázszolgáltatás nincs, jó műszaki állapotú (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A fűtés elektromos árammal megoldható.

A vízáramlás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.745,- Ft/hó.

A Tisztelt Bizottság az 538/2015. (V. 27.) határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához az Intrepid-Start Kft. részére. A bizottsági határozat kézhezvételét követően a kérelmező visszavonta a helyiség bérbevételére vonatkozó kérelmét.

A **Magyar Társasház Kft.** (székhely: 1015 Budapest Csalogány u. 12. fszt. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-934858; adószám: 12448645-2-41; képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető és Szakács Árpád ügyvezető, képviselő módja: önálló) kérelmet nyújtott be a Társaságunkhoz a fenti helyiség társasházkezelői iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

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.

Az Avant.Immo Kft. által 2010. február 06-án készített, és független ingatlan szakértő által 2015. november 11-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 7.290.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg: 48.600,- 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, amíg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj: 34.020,- Ft.**

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását gázszolgáltatás nélkül a **Magyar Társasház Kft.** részére társasházkezelői iroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **34.020,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

II. A beterjesztés 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 bérbevitelével a bérlő gondoskodik 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

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 képviselő-testületi határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása az irodai tevékenységhez 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 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., 34637/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Kiss József u. 2. (Rákóczi út 57.)** szám alatt található, 29 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához gázszolgáltatás nélkül, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **Magyar Társasház Kft.** részére,

társasházkezelői iroda céljára, **34.020,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 23.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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 igazgatója
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

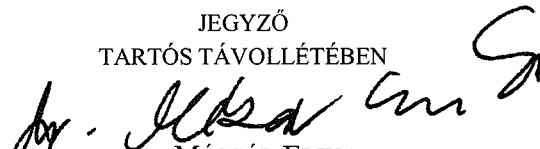
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2015 NOV 17.

DANADA-RIMÁN EDINA

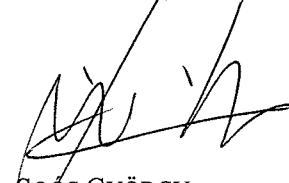
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE