

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.7sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 07-i ülésére

Tárgy: A Drámatéka Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti, 36277/0/A/2 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti 27 m² alapterületű (galériás) nem lakás célú helyiség** bérlői voltak [REDACTED] és [REDACTED] bérlőtársak az 1995. május 26-án megkötött, majd azt követően többször módosított határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. Bérlők a helyiséget műterem céljára hasznosították, a szerződés megkötésekor óvadékot nem fizettek. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban műterem besorolással szerepel.

[REDACTED] 2015. április 26-án elhunyt, így ettől az időponttól a helyiség egyedüli bérlője [REDACTED]

A helyiség bérleti díj előírása 3.630,- Ft/hó + ÁFA, a bérlőnek 2015. október 31. napjáig nincs hátraléka. A bérleti szerződésben a bérleti díj inflációs emelése nem került kikötésre.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.128,- Ft/hó.

A fenti helyiség bérleti szerződését [REDACTED] 2015. december 31-i időpontra felmondta tekintettel arra, hogy a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/31 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű (ezen felül 4,90 m² galéria) üres önkormányzati tulajdonú üzlethelyiséget kívánja bérbe venni. Az erről szóló előterjesztést a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 30-án tárgyalta, és 1237/2015 (XI.30.) számú határozatában [REDACTED] kérelméhez hozzájárult.

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 üzletvezetésre jogosult tag) kérelmet nyújtott be a jelenleg [REDACTED] által bérelt, Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti, 36277/0/A/2 hrsz.-ú helyiség oktatás és raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlata 20.000,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség ingatlan-vagyonkataszter szerinti becsült értéke, amelyet ingatlanszakértő 2015. november 11-én aktualizált, 4.320.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végzett oktatás és utcai földszinti

helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj **28.800,- Ft/hó.**

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1166/2015. (XI. 16.) számú határozatában hozzájárult a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41.** szám alatti, 36277/0/A/1 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Drámatéka Bt. részére. A Drámatéka Bt. a bérleti szerződést megkötötte, a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot elkészítette.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Drámatéka Bt. 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 adóbevallási kötelezettségének 2012., 2013. és 2014. évben eleget tett.

Javasoljuk a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti, 36277/0/A/2 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti 27 m² alapterületű (galériás) nem lakás célú helyiség bérbeadását a **Drámatéka Bt.** részére oktatás és raktározás céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 28.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a Drámatéka Bt. részére az általa ajánlott 20.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén, mivel azt a helyiség műszaki állapota és a területen belüli elhelyezkedése nem indokolja.

A bérleti szerződés akkor kerül megkötésre, amennyiben Butak András az Önkormányzat megbízott képviselőjének jegyzőkönyv aláírásával visszaadja.

II. A betervezés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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, valamint plusz bevételt is jelent. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az ingatlan 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 2016. 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.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási 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 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.

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 oktatás, és az utcai földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiségek 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/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41.** szám alatt található, 27 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti 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 igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

- 2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41.** szám alatt található 36277/0/A/2 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti (galériás) önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához 2015. december 31-i időpontot követően határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **Drámatéka Bt.** részére, oktatás és raktározás céljára, **28.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

- 3.) a 2.) pontban foglalt bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Budapest VIII., 36277/0/A/2 hrsz.-ú, a **Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41.** szám alatt található, 27 m² alapterületű helyiség birtokát a jelenlegi bérlő, [REDACTED] az Önkormányzat megbízott képviselőjének jegyzőkönyv aláírásával visszaadja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) és 3.) pontjában foglaltak szerint a 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 30.

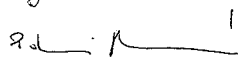


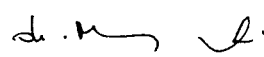
Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

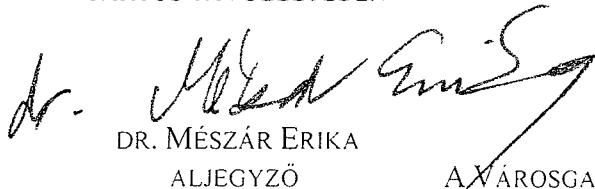
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

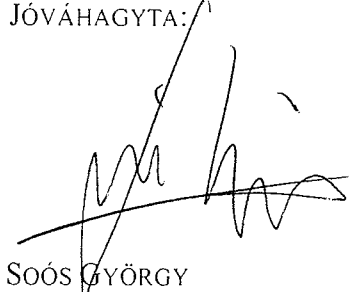
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE