

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

Tárgy: A Perfect Office Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. szám alatti, 36427/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, udvari (kapualjból megközelíthető) bejárattú, földszinti, 43 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2012. november 26-án vette birtokba, a helyiség közepes műszaki állapotú (3) besorolású, a helyiségben gázszolgáltatás nincs, a fűtés elektromos árammal megoldható. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 11.680,- Ft/hó.

A Tisztelt Bizottság a 957/2015. (IX. 14.) határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához a Miegyezésért Szociális Szövetkezet részére.

A **Perfect Office Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 36. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-272651; adószám: 25394663-2-42; képviseli: Monoki Edit Magdolna ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség adminisztratív szolgáltatás, iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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 végrehajtási, csőd és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2016. évben kell eleget tenni, tekintettel arra, hogy a cég 2015. október 16-án került bejegyzésre.

A Grifon Property Kft. által 2013. augusztus 30-án készített, és független ingatlan szakértő által 2015. június 29-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 7.150.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg: 47.667,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az időtartamba nem számítható be, amíg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj: 23.833,- Ft.**

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását gázközmű nélkül a **Perfect Office Kft.** részére iroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, a számított bérleti díjon, azaz **47.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség csökkentett bérleti díjon történő bérbeadását, tekintettel a helyiség kerületen belüli elhelyezkedésére (Palota-negyed), valamint a műszaki állapotára.

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 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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet (továbbiakban: 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 bekölthető 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 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 Mft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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. kerület, 36427/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10.** szám alatt található, 43 m² alapterületű udvari (kapualjból megközelíthető) bejáratú, földszinti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához gázközmű szolgáltatás nélkül határozatlan időre, 30 napos felmondási idő

kikötésével, a **Perfect Office Kft.** részére, iroda céljára, **47.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

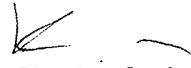
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

- 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 30.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

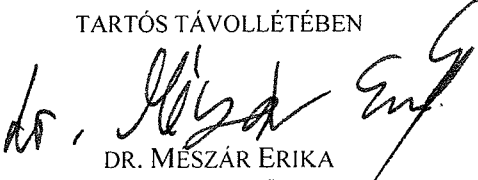

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 DEC 01

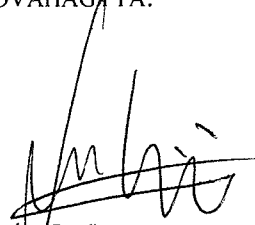
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE