

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.15.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Medioworks Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19. 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 VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19. (Bacsó Béla utca felől megközelíthető)** szám alatti, **34867/0/A/2** és a **34867/0/A/3** hrsz.-ú, utcai és udvari bejáratú, földszinti, 33 + 21 m² alapterületű, műszakilag egybenyitott (galériás) nem lakás célú helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban **műhelyként** szerepelnek.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiségeket 2013. október 2-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 9.900,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 801/2015. (VII. 27.) számú határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához az ALZAMZAM Kft. részére.

A **Medioworks Kft.** (székhely: 2220 Vecsés, Barcsai u. 7.; cégjegyzékszám: 13-09-132789; adószám: 14966817-2-13; képviseli: Bárány Tamás önálló képviselőre jogosult ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiségek bérbevétele kapcsán. A műszakilag egybenyitott helyiségeket biobolt és raktár tevékenységekre szeretnék hasznosítani. Kérelmükben szerepel, hogy székhelyként szeretnénk bejegyeztetni a bérbe venni kívánt helyiségeket. Vállalkozásukon belül 2 évvel ezelőtt beindították a NapiBio.hu nevű weboldalukat is, amelyen keresztül természetes-, illetve bio alapanyagú étrend kiegészítőket értékesítésével foglalkoznak. A cég inkubált vállalkozásként működött a H13 Diák és Vállalkozás Fejlesztési Központban, ezért szeretnének élni a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti feltételekkel. Amennyiben a Bizottság hozzájárul, a fenti helyiség kedvezményes bérbeadásához vállalják, hogy az általuk kitalált NapiBio Egészség Közösség nevű nonprofit támogatási rendszer kiterjesztését a Józsefváros területén működő óvodákra, iskolákra, időseket gondozó és egyéb szervezetekre (amelyek rendelkeznek támogatás fogadására képes nonprofit szervezettel, alapítvánnyal). A rendszer lényege, hogy a NapiBio Egészség Közösségben részt vevő szervezetek kihelyezhetik a NapiBio.hu reklám plakátját, és ha ezen a plakáton feltüntetett egyedi kódot a vásárló a vevőregisztráció során rögzíti, vásárlása nettó értékének az 1 %-át támogatásként átutalják annak a szervezetnek, amelynek a kódját megadta. A kérelemhez 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 2014. és 2015. évben eleget tett. A cég 2009. november 05-én került bejegyzésre. Nettó árbevétele 2014-ben 10.578 eFt volt, 2015-ben 50.023 eFt-ra emelkedett.

A benyújtott használati megállapodás és a H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ szakmai igazgatójának igazolása alapján a társaság 2013. február 15-től - 2013 tavaszáig volt munkaállomást használó vállalkozás a H13 inkubációs programjában.

A Grifton-Property Kft. által 2013. december 30-án készített és 2015. július 27-én aktualizált értébecslés szerint a helyiségek **forgalmi értéke: 13.000.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt kereskedelem és raktár tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzóval **számítva a havi nettó bérleti díj: 86.667,- 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: 60.667,- Ft.**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 3 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 32.500,- Ft.**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 4,5 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 48.750,- Ft.**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 6 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 65.000,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Medioworks Kft. részére biobolt és raktár céljára, határozott időre 2020. december 31. napjáig, a csökkentett bérleti díjon, azaz 60.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összegén. Azért javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a kérelmező egy olyan tevékenységet és programot kíván beindítani kerületünkben, amely egyelőre egyedülálló, és az egészséges táplálkozás mielőbbi megismertetése a kerület fiataljainak mindenképpen támogatandó.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozat 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti díj feltételek a Társaság esetében nem alkalmazhatók, tekintettel arra, hogy székhelye nem Józsefvárosban található.

Amennyiben a Medioworks Kft. igazolja, hogy a cégbíróság bejegyezte a bérbe vett helyiségeket székhelyként, **javasoljuk** a fenti helyiség bérleti díjának megállapítását a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 15. a) pontjában foglaltak alapján, azaz az igazolás benyújtását követő hónap elsejétől a bérleti jogviszony 24. hónapjáig a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értéke összegű (a határozathozatal időpontjában 10.890,- Ft) + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összegén. A 25-36. hónapok közötti időszakban a bérleti díj 32.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, a 37-48. hónapok közötti időszakban 48.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, 49-60. hónapok közötti időszakban 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.

Ebben az esetben a bérlő vállalta, hogy a Medioworks Kft. által kitalált NapiBio Egészség Közösség nevű nonprofit támogatási rendszert kiterjeszti a Józsefváros területén működő óvodákra, iskolákra, időseket gondozó és egyéb szervezetekre (amelyek rendelkeznek támogatás fogadására képes nonprofit szervezettel, alapítvánnyal), melyet a bérleti szerződésben rögzíteni kell. A vállalat teljesítéséről 2016. december 31-ig köteles beszámolót benyújtani.

Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a bérleti díj megállapításáról szóló mindenkori határozat 7. és 8. pontja alapján számított összegén kell meghatározni.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétel is származna. A helyiségek mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiségek állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan 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.) 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 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, így a biobolt és utcai helyiségben történő raktározás tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Képviselő-testületi határozat 15. pontja értelmében új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét:

- i. az első 24 hónapban a mindenkor közös költség 10 %-kal növelt értékének
 - ii. a 25-36. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 3 %-ának
 - iii. a 37-48. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 4,5 %-ának
 - iv. a 49-60. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 6 %-ának
- megfelelő összegben kell meghatározni.

a.a.) Amennyiben a közös költség 10 %-kal növelt összege magasabb, mint jelen pont ii.)-iv.) pontja szerinti bérleti díj, úgy a bérleti díjat a jelen pont i.) pontja szerint kell megállapítani.

a.b.) Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a jelen határozat 7. és 8. pont alapján számított összegben kell meghatározni.

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 34867/0/A/2 és a 34866/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19. (Bacsó Béla utca felől közelíthető meg) szám** alatti, 33 + 21 m² alapterületű utcai és udvari bejáratú földszinti (galériás) műszakilag egybenített üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához a Medioworks Kft. részére biobolt és raktár céljára, határozott időre 2020. december 31. napjáig, 60.667,- Ft/hó+ ÁFA bérleti + közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 07.

- 2.) amennyiben a Medioworks Kft. igazolta, hogy a Cégbíróság bejegyezte a Budapest VIII., 34867/0/A/2 és a 34866/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19. (Bacsó Béla utca felől közelíthető meg) szám** alatti, 33 + 21 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiségeket székhelyként a bérleti díj a következők szerint módosul: a bérleti díj az igazolás benyújtását követő hónap elsejétől a bérleti jogviszony 24. hónapjáig a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értéke összegű (a határozathozatal időpontjában 10.890,- Ft) + ÁFA bérleti + közüzemi és kölönsszolgáltatási díj. A 25-36. hónapok közötti időszakban a bérleti díj 32.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és kölönsszolgáltatási díj összeg, a 37-48. hónapok közötti időszakban 48.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és kölönsszolgáltatási díj összeg, 49-60. hónapok közötti időszakban 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és kölönsszolgáltatási díj összeg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 07.

- 3.) a bérleti szerződésben rögzíteni kell a bérlő vállalását, hogy amennyiben a bérleti díj a 2.) pontban foglaltak szerint módosul, abban az esetben vállalta, hogy a Medioworks Kft. által kitalált NapiBio Egészség Közösség nevű nonprofit támogatási rendszert kiterjeszti a Józsefváros területén működő óvodákra, iskolákra, időseket gondozó és egyéb szervezetekre (amelyek rendelkeznek támogatás fogadására képes nonprofit szervezettel, alapítvánnyal). A vállalás teljesítéséről 2016. december 31-ig köteles beszámolót benyújtani.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 07.

- 4.) amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a bérleti díj megállapításáról szóló mindenkori határozat 7. és 8. pontja alapján számított összegén kell meghatározni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 07.

- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.)-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.) számú Budapest Józsefvárosi 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.

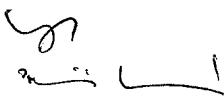
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. november 30.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

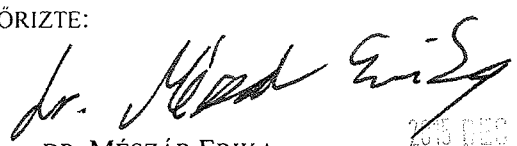
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

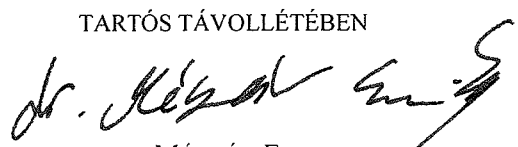
2015 DEC 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

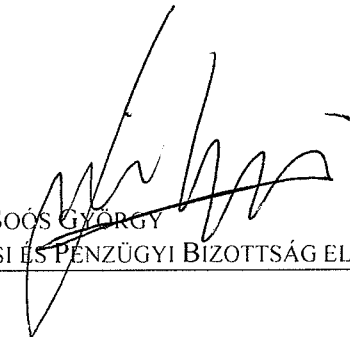
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE