

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.10. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 01-i ülésére

Tárgy: Roncsák József egyéni vállalkozó bérlő és a Print-97 Kft. bérlőtársi jogviszony létesítésére és a tevékenységi kör bővítésére vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 57. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

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. kerület, Népszínház u. 57. szám alatti, 35105/0/A/35 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője Roncsák József egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 46. 2. 4.; nyilvántartási szám: 44396287; adószám: 67229785142) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 970/2015. (IX. 21.) számú határozata (üres helyiség bérbeadás) alapján 2015. október 07-én kelt határozatlan idejű, (30 napos felmondással) bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget iroda céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt Roncsák József bruttó 88.137,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 14.943,- Ft/hó.

A jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása: 23.133,- Ft, a bérlőnek 2016. január 31-ig 358,- Ft késedelmi kamat tartozása van.

Roncsák József egyéni vállalkozó bérlő és a Print-97 Kft. (székhely: 2141 Csömör, Petőfi u. 42.; cégjegyzékszám: 13-09-073690; adószám: 12197253-2-13, képviseli: Vranáné Varga Magdolna ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség vonatkozásában bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett, iroda, számítástechnikai üzlet és szerviz tevékenységek céljára.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Print-97 Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett.

A Grifon Property Kft. által 2015. április 28-án készített, és ingatlanszakértő által 2016. január 20-án felülvizsgált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: **3.470.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt iroda, kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege **23.133,- Ft**. A számítástechnikai cikkek javítása 6%-os szorzóval számolva a nettó havi bérleti díj: **17.350,- Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, és a tevékenységi kör bővítéséhez Roncsák József egyéni vállalkozó bérlő és a Print-97 Kft. között és a bérleti szerződés módosítását a jelenlegi bérleti díjon, azaz **23.133,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, iroda, számítástechnikai üzlet és szerviz tevékenységekre a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett, amennyiben a késedelmi kamat tartozást a szerződés módosítás aláírása előtt kiegyenlítette.

37

Az óvadék összegének feltöltésére nincs szükség, mivel a jelenlegi bérleti díjjal megegyező óvadék került a bérleti szerződéskor befizetésre.

II. A betervezés indoka

A bérlőtársi jogviszony létesítése és a tevékenységi kör bővítés tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérlőtársi jogviszony és a tevékenységi kör bővítés engedélyezését, mert a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlőtársak továbbra is bérlik és karbantartják.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

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 – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó szorzó 8%, a számítástechnikai cikkek javítása tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A Képviselő-testületi határozat 5. pont p) bekezdése értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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, Népszínház u. 57. szám alatti, 35105/0/A/35 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti, 17 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre Roncsák József egyéni**

 2

13

vállalkozó bérlővel kötött bérleti szerződés módosításához és a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, valamint a tevékenységi kör bővítéséhez iroda, számítástechnikai üzlet és szerviz tevékenységekre a **Print-97 Kft.-vel 23.133,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összesen, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett, amennyiben a szerződésmódosítás előtt a késedelmi kamat tartozás kiegyenlítésre kerül.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 1.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés módosítás 1.) pont szerinti 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 24. § (2) bekezdés d) pontja alapján az óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 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, 2016. január 25.


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

2016 JAN 26

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE