

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 07-ei ülésére

Tárgy: Studio Progress Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Futó u. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kubánka-Beghammer Petra 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **35579/0/A/24** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Futó u. 3. szám alatti, 33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője volt **Menyhárt Richárd Csaba** a 2013. október 02. napján kelt, határozott időre, 2018. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés alapján. A szerződés mellékleteként csatolt 2013. október 02. napján megkötésre került megállapodás értelmében a bérleti díj a 27.700,- Ft/hó + ÁFA összegben számított bérleti díj helyett a társasház közgyűlése által megállapított mindenkor közös költség + ÁFA, de minimum 7.756,- Ft/hó + ÁFA összegként került megállapításra. A szerződés alapján a kedvezményes bérleti díjra bérelő 2018. december 31. napjáig jogosult, amennyiben a helyiséget a bérleti jogviszony kezdetét követő 3 hónapon belül saját költségén felújítja, és tevékenységéhez használhatóvá teszi. A helyiséget műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára használja a volt bérelő, melyet jelenleg is a birtokában tart. Menyhárt Richárd Csaba a szerződéskötéskor 29.550,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, amely ez idáig nem került felhasználásra. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **7.756,- Ft/hó**.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai által 2014. március 18. napján történt ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a bérelő a helyiséget saját költségén felújította, így a **nettó havi bérleti díj előírása 7.756,- Ft volt**.

Menyhárt Richárd Csaba bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2015. július 31. napjára felmondásra került. A volt bérelő a közjegyzői okiratra foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2015. július 31. napjáig fennálló tartozását rendezte. Jelenleg a volt bérlőnek lejárt esedékességű tartozása nincs.

Menyhárt Richárd Csaba kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevétele kapcsán az eredeti szerződésben foglalt fizetési feltételek mellett. Kérelmében leírja, hogy a korábbi kedvezményes bérleti díjnal nem tud többet fizetni. Leírja továbbá, hogy a helyiségben kiállításokat is szervez („Ékszeres Éjszakája Budapest”), így növeli a kerület jó hírét, valamint sikeresen pályázott a Fiatalok vállalkozóvá válásának támogatása a Közép-Magyarországi régió elnevezésű pályázaton, így társaival együtt megalapították a **Studio Progress Kft.**-t (cégjegyzékszám: 01-09-200992; adószám: 25120985-2-42; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 78. II/17., képviseli: Kasler Andrea vagy Menyhárt Richárd Csaba önálló képviseletre jogosultak). Kéri, hogy az új bérleti szerződést a Studio Progress Kft.-vel kösse meg az Önkormányzat, amelynek ő az egyik ügyvezetője és tulajdonosa. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek (aláírási címpéldány másolat, hiteles cégkivonat).

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár

Handwritten signature and number 1

tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, adóbevallási kötelezettségének a 2016. évben kell először eleget tennie.

A fenti helyiségre a Grifton Property Kft. által 2015. október 30. napján készített, majd 2015. november 30. napján független ingatlanforgalmi szakértő által felülvizsgált forgalmi értéke **6.000.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (műterem, kiállító terem, oktatás) tartozó **6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 30.000,- Ft/hó**.

A fenti helyiség forgalmi értéke a felújítási munkálatok előtt az Avant.Immo Kft. 2010. december 13. napján kelt és 2013. szeptember 02. napján aktualizált értébecslése szerint **5.540.000,- Ft volt**.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Studio Progress Kft.** részére műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára, határozott időre, 2018. december 31. napjáig, óvadék fizetési, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Javasoljuk a bérleti szerződést azon időtartamra megkötöni, ameddig az eredetileg Menyhárt Richárd Csabával kötött szerződés tartott volna.

A bérleti szerződés megszűnésével a kedvezményes bérleti díjra való jogosultság is megszűnt, az új szerződés megkötése esetén ez a bérleti díj nem jár automatikusan, ellenben a bérleti jogviszony 2018. december 31. napjáig tartó engedélyezésével az Önkormányzatot hátrány nem éri az eredeti bérleti jogviszonyhoz képest, ugyanakkora bérleti díj bevételt realizál. A bérleti jogviszony lejártát követően a Bizottság a bérleti díj tekintetében újra dönthet.

Az ingatlan forgalmi értékeket figyelembe véve megállapítható, hogy a helyiség értéke 540.000,- Ft-tal nőtt Menyhárt Richárd Csaba által végzett felújítási munkálatoknak köszönhetően.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét. Amennyiben a helyiség nem kerül bérbeadásra, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, bevétele nem, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlana. A számított összegen történő bérbeadás esetén az Önkormányzatnak plusz bevétele keletkezik.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: 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 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 Kt. 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi értéke szolgál. A képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében

a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a műterem, kiállító terem, oktatás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A. verzió:

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 35579/0/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Futó u. 3. szám alatt található, 33 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Studio Progress Kft. részére az általa megajánlott mindenkori közös költség + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 07.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35579/0/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Futó u. 3. szám alatt található, 33 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig a Studio Progress Kft. részére műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 07.

- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

vagy

B. verzió:

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35579/0/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Futó u. 3. szám alatt található, 33 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig a Studio Progress Kft. részére műterem, kiállító terem és oktatási tevékenység céljára a mindenkori közös költség (a határozathozatal időpontjában 7.756,- Ft/hó) + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. A bérleti jogviszony megszűnésekor újbóli bérbevétel esetén a bérleti díj összegéről a Bizottság dönt.**

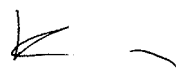
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 07.

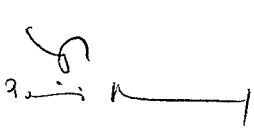
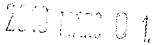
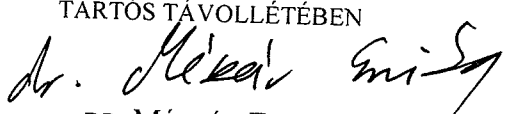
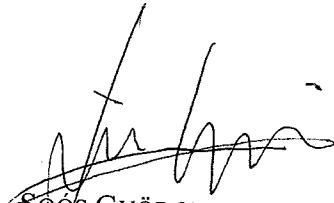
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

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. február 29.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN  DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	 SÓOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE