

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

213. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 21-ei ülésére

Tárgy: AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 22-24. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 22-24. szám alatti, 36594/0/A/48** helyrajzi számon nyilvántartott, üres, udvari bejáratú, földszinti, **49 m²** alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban garázs megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2011. június 28-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a garázs helyiség felújításra szorul, a villany közmű ki van építve, mérőóra azonban nem található, vízvételi lehetőség van, a helyiség rossz, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. A garázs helyiségben 2 autó elhelyezésére van lehetőség.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.370,- Ft/hó.

Az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. (székhely: 1081 Budapest, Kun u. 7.; cégjegyzékszám: 01-09-070643; adószám: 10430398-2-42; képviseli: Dr. Martikány-Döcsh István Róbert ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség gépkocsi tárolás céljára történő bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok (aláírási címpéldány, cégkivonat) becsatolásra kerültek. A kérelmező vállalta a helyiségben a villanyszolgáltatás saját költségén történő beszerelését, a kialakítás költségeinek tekintetében az Önkormányzat felé nem támaszt semmilyen igényt. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

Az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. a Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 8. szám alatt bérel egy önkormányzati tulajdonú (hrsz.: 35914/0/A/2) 87 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget. A bérlőnek 2016. január 31. napjáig (kevesebb, mint 1 havi) 18.924,-Ft bérleti, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka van.

A GrifonProperty Kft. 2012. november 05. napján készített és 2015. október 26. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.800.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (garázs) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 29.000,- Ft**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 14.500,- Ft**.

A parkolási zónában elhelyezkedő garázs céljára hasznosított helyiség esetében a havi bérleti díj mértéke a helyiségben elhelyezhető, gépkocsinként minimum az adott parkolási zóna 50 óra parkolási díjának megfelelő összeg. A területen egy óra parkolási díja 440,- Ft, így az 50 órának megfelelő, 2 autó elhelyezése esetén a **nettó havi parkolási díj 44.000,- Ft**.

Fentiek értelmében a bérleti díj alacsonyabb összegen nem állapítható meg.

Handwritten signature

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 22-24. szám alatti, 36594/0/A/48 helyrajzi számon nyilvántartott, 49 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló garázs helyiség bérbeadását az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. részére gépkocsi tárolás céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, áramszolgáltatás nélkül, 44.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a fennálló díjhátralék a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlítésre kerül. Az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. vállalja az áramszolgáltatás helyreállítását, így a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.

A szerződés megkötésének feltétele 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírása.

Javasoljuk, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényvel ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat üres helyiség állományának és kiadásainak csökkentése, a kihasználtság és a bérleti díj bevétel növelése a cél.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiség folyamatos karbantartásáról gondoskodik.

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 bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében 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 4. § (2) bekezdése értelmében bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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 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 (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari földszinti helyiségben történő garázs tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A parkolási zónában elhelyezkedő garázs céljára hasznosított helyiség esetében a havi bérleti díj mértéke a helyiségben elhelyezhető gépkocsinként minimum az adott parkolási zóna 50 óra parkolási díjának megfelelő összeg.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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, 36594/0/A/48 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 22-24. szám alatt elhelyezkedő, 49 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához, áramszolgáltatás nélkül, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. részére gépjármű tárolás céljára, 44.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, amennyiben a társaság által bérelt, a Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 8. szám alatti, 35914/0/A/2 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú, 87 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában fennálló díjhátralék a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlítésre kerül. Az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. vállalja az áramszolgáltatás helyreállítását, így a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 21.

- 2.) az AUDIO Computer Studio Martikány Design Kft. a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényvel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem.

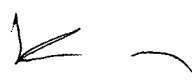
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 21.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában lévő 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. április 30.

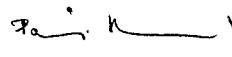
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt,
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

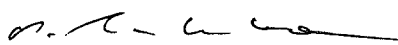
Budapest, 2016. március 2.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

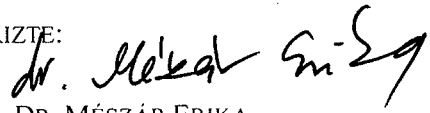
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 MÁRC 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

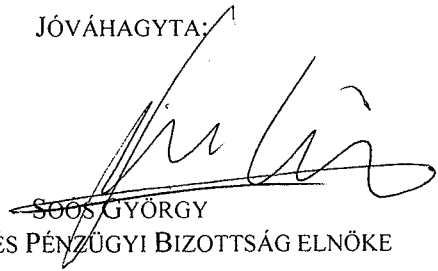
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 MÁRC 16.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY