

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 18-ai ülésére

Tárgy: A Premium Leather Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Molnár Ferenc tér 3. (Lósy Imre u. 3.) szám alatti, 36128/2/A/4 hrsz.-ú, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer 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 képezi a **Budapest VIII. kerület, Molnár Ferenc tér 3. (Lósy Imre u. 3.)** szám alatti, **36128/2/A/4** hrsz.-ú, **123 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** besorolású.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **24.231,- Ft/hó + 2016. 04. hóig további 12.300,- Ft célbefizetés a társasház tartozásainak kiegyenlítésére.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2010. március 02-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv és az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

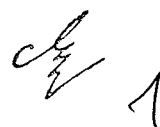
A Premium Leather Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-940868; székhely: 1047 Budapest, József Attila u. 4-6., adószám: 22728058-2-41; képviseli: Winkler Márton és Kmetykó János ügyvezetők önállóan) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség **bőr nagykereskedelem** tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság a társasági adóbevallási kötelezettségének 2011. évtől rendszeresen eleget tett. Ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban. A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. december 01-én készített és felülvizsgált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **12.500.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (kereskedelem) tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 83.333,- Ft/hó + ÁFA.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, így a számított havi bérleti díj **41.667,- Ft/hó + ÁFA.** Az időtartamba nem számít bele az az időszak, míg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a Premium Leather Kft. részére **bőr nagykereskedelem** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **83.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.



Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díjon való bérbeadást, tekintettel arra, hogy a társaság a 2014. évi nettó árbevétele alapján (54.818 eFt) vélhetően ki tudja gazdálkodni a számított bérleti díj összegét.

II. A beterjesztés 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 mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. 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.) 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 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 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 utcai, földszinti helyiségben való raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy 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, Molnár Ferenc tér 3. (Lósy Imre u. 3.) szám alatt található, 36128/2/A/4 hrsz.-ú, 123 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Premium Leather Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-940868; székhely: 1047 Budapest, József Attila**

u. 4-6.) részére **bőr nagykereskedelem** tevékenység céljára **83.333,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

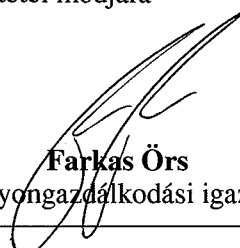
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 18.



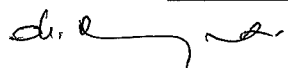

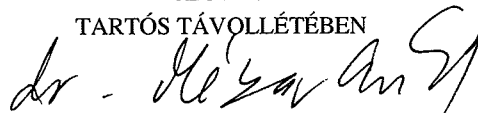
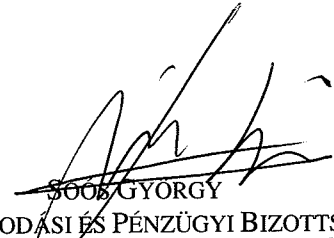
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi 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. május 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. április 07.


Farkas Örs
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 ÉRIKA ALJEGYZŐ	2016 APR 12.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	 SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE