

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

Tárgy: A VARÁZSSZÓ-TAN Kft. bérlő bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 23. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Rozgonyi Mariann csoportvezető

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, Szentkirályi u. 23. szám alatti, 36590/0/A/21 hrsz.-ú, 380 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **VARÁZSSZÓ-TAN Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01 09 997621; székhely: 1145 Budapest, Jávor u. 14. 2. em. 1.; adószám: 24246323-2-42; képviseli: Seregi Márton ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 808/2015. (VII. 27.) számú döntése alapján. A VARÁZSSZÓ-TAN Kft. a határozatlan idejű bérleti szerződést 2015. augusztus 14-én kötötte meg, a helyiséget vendéglátás (szeszecital árusítással) és kulturális tevékenységek céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A bérleti szerződés és az azt kiegészítő megállapodás alapján a bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől a forgalmi érték alapján számított bérleti díjnál (245.900,- Ft/hó + ÁFA) kedvezőbb, 172.130,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjat fizet annak fejében, hogy a bérleti szerződés aláírását követő 6 hónapon belül a helyiség felújítását saját költségén elvégzi. Amennyiben a munkálatokat nem végzi el időben, a bérleti díja 245.900,- Ft/hó + ÁFA összegre emelkedik.

2015. november 10-én a bérlő jelezte, hogy a bérlemény a társasházban bekövetkezett csőtörés miatt ázik, amely hiba kijavításra került, azonban a probléma miatt a felújítási munkálatok kezdete eltolódott, és további károk keletkeztek.

Seregi Márton ügyvezető 2016. február 26. napi iktatással bérleti díj csökkentése iránti kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz arra hivatkozva, hogy az őszi heves esőzések alkalmával ismételten beázást tapasztaltak a világítóudvar felől, így egyes munkálatokat kétszer kellett elvégezniük, és ez újfent akadályozta a felújítások hat hónapon belül történő elvégzését. Kérelmében 600.000,- Ft összegben határozta meg a mindezen problémákkal járó kiadását, melyet 3 hónapon belül kíván bérleti díj csökkentés formájában jóváíratni, valamint kéri 3 hónappal a felújításra vonatkozó határidő meghosszabbítását.

A bérlő kérelme alapján, Társaságunk Műszaki Irodája 2015. október 21-én felkérte a társasház közös képviselőjét ellátó Ferox Bt-t arra, hogy a károsodott helyiség feletti lakás tulajdonosánál tartsanak bejárást és a munkák megkezdéséről adjanak tájékoztatást. 2015. október 26-án ismételten tájékoztatást kértek a Ferox Bt-től a probléma elhárításával kapcsolatban, mely alapján 2015. október 26.-án Gyerák Éva, a Ferox Bt. képviselőjében azt az információt adta, hogy a hiba elhárítására csak a megbízott szakemberekkel való újabb időpont egyeztetését követően kerülhet sor, mivel a hiba elhárítása 2015. október 17-én meghiúsult. 2015. november 20. napján Társaságunk Műszaki Irodája


1

újabb megkereséssel élt a közös képviselő irányába tekintve, hogy a helyiség feletti lakásban tapasztalt csőtörés ugyan kijavításra került, azonban a világítóudvar felől történő ázás továbbra is fennállt. Felszólították a hiba mielőbbi kijavítására annak érdekében, hogy elkerülhetővé váljon a helyiségben keletkező további károsodás.

A jelenlegi – csökkentett - bérleti díj előírás 172.130,- Ft/hó + ÁFA.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 70.996,- Ft/hó.

A helyiség forgalmi értéke - a bérbeadást megelőzően - az Avant Immo Kft. által 2015. június 18-án készített és az ingatlanszakértő által 2015. június 22-én aktualizált értékbecslése alapján **24.590.000,- Ft** (64.711,- Ft/ m²) volt. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez – vendéglátás (szeszárosítással) és kulturális tevékenység – tartozó 12 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **245.900,- Ft**.

Nyilvántartásunk szerint a VARÁZSSZÓ-TAN Kft.-nek 2016. március 31. napjáig 239.652,- Ft lejárt határidejű bérleti-, közüzemi- és külön szolgáltatási díjhátraléka van, amely egy havi bérleti díjának felel meg.

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő, VARÁZSSZÓ-TAN Kft. részére a felújítási munkálatokra szánt határidő 6 hónappal történő meghosszabbítását és a bérleti szerződés, valamint a helyiség felújításáról szóló megállapodás módosítását tekintettel arra, hogy a társasház felől tapasztalt többszöri beázás miatt a munkavégzés akadályoztatva volt, valamint a társasház közös képviseletét ellátó Ferox Bt. továbbra sem orvosolta teljes körűen a beázási problémát.

Nem javasoljuk a bérleti díj tovább csökkentését tekintettel arra, hogy a bérlőt ért károk nem a bérbeadónak felróható okokból keletkeztek.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapításához és a bérleti szerződés módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadásával a bérlő elvégzi a felújítási munkákat, ezzel növelve a helyiség értékét.

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

A bérleti szerződés módosítása 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 a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Kt. határozat 20. pontjának értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímeneken legfeljebb 50 %-kal csökkenthető amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c) a helyiség egy részének használhatatlan állapota miatt.



Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel 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, Szentkirályi u. 23. szám alatti, 36590/0/A/21 hrsz.-ú, 380 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő **VARÁZSSZÓ-TAN Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-997621; székhely: 1145 Budapest, Jávor u. 14. 2. em. 1.; adószám: 24246323-2-42; képviseli: Seregi Márton ügyvezető) részére a bérleti szerződés és a felújítási munkálatok elvégzéséről szóló megállapodás módosításához a munkálatok elvégzésére vonatkozó határidő 6 hónappal történő meghosszabbítása tárgyában azzal a feltétellel, hogy a bérlő köteles a szerződés módosítás aláírását megelőzően a fennálló tartozását megfizetni.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. május 23.

- 2.) **nem járul hozzá** az 1.) pont szerinti helyiség bérleti díjának csökkentéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. május 23.

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. május 17.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN CSOPORTVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

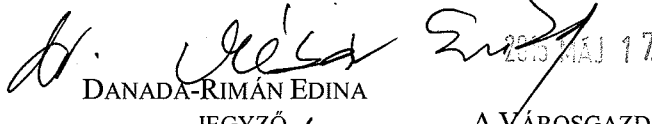
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016. MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016. MÁJ 17.
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY