

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.h
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A MENTA TRIO Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

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 képezik a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti, 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, 21 + 25 m², összesen 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolásúak. A helyiségek összenyitottak, csak együtt hasznosíthatóak. Mindkét helyiség külön utcai bejáratral rendelkezik.**

A vízőrás helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2 x 6.250,- Ft/hó, összesen 12.500,- Ft.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiségeket 2016. január 18-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv alapján a helyiségek közepes műszaki állapotúak, (3) besorolásúak. A helyiségekben áram és vízvételi lehetőség van, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A **MENTA TRIO Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-901651; székhely: 1094 Budapest, Ferenc krt. 41. 3/12., adószám: 14387467-2-43; képviseli: Pápai István ügyvezető) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségek **bútor raktározás** tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem nettó 23.000,- Ft bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság a társasági adóbevallási kötelezettségének rendben eleget tett, a cég jövedelmezően működik (2014. évi nettó árbevétel 19.716 e Ft, kötelezettségek 861 e Ft.) Ellene csőd- 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 kérelmező cég bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület, Vásár u. 4. szám alatti, 34875/0/A/28 hrsz.-ú helyiséget építész-, belsőépítész iroda céljára, valamint a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti, 34903/0/A/64 hrsz.-ú helyiséget reklám és média ügynökség (iroda) tevékenység céljára. Nyilvántartásunk szerint 2016. április 30-ig bérleti díj tartozása a helyiségekre nincs.

A 35695/0/A/6 hrsz.-ú helyiségre a Grifon Property Kft. által készített és 2016. március 30-án aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **5.700.000,- Ft** (1 m²-re eső forgalmi érték: 228.000,- Ft). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktározás) tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 38.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A 35695/0/A/5 hrsz.-ú helyiségre az Avant Immo Kft. által készített és 2016. március 30-án aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **4.800.000,- Ft** (1 m²-re eső forgalmi érték: 228.570,- Ft). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével az utcai, földszinti

1
h.h

helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktározás) tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 32.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A két helyiség számított bérleti díja összesen 70.000,- Ft.

Javasoljuk a tárgyi helyiségek bérbeadását a **MENTA TRIO Kft.** részére **bútor raktározás** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a kérelmező által ajánlott nettó 23.000,- Ft bérleti díj elfogadását a helyiségek frekventált elhelyezkedésére, a megajánlott bérleti díj és a számított bérleti díj közötti jelentős különbségre, valamint a cég mérlegeredményeire tekintettel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához 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 helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiségek műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

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

A helyiségek 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) bekezdése 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) bekezdése 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 Képviselő-testület 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 bejáratú, földszinti helyiségben való raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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, Práter u. 28. szám alatt található, 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, összenyitott, 21 m² + 25 m², összesen 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a MENTA TRIO Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-901651; székhely: 1094 Budapest, Ferenc krt. 41. 3/12., adószám: 14387467-2-43) részére, **bútor raktározás** tevékenység céljára **70.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

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. július 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

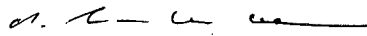
Budapest, 2016. május 17.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

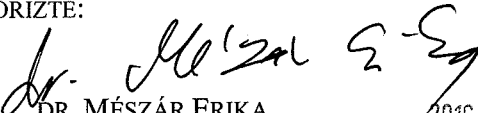
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

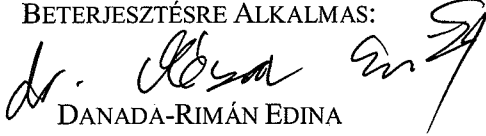
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

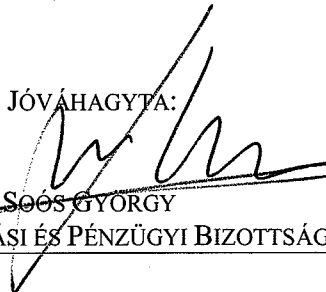
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE