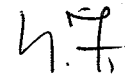


Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.


.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Víg utca ABC Kft. bérlő bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, 34926/0/A/3 hrsz.-ú, 118 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinten és pinceszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a **Víg utca ABC Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 28.; cégjegyzékszám: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Gasner Márk Regő ügyvezető), a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 974/2015. (IX. 21.) számú határozata alapján a 2015. október 19-én kelt határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel érvényes bérleti szerződés szerint. A bérleti szerződés a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 260/2016. (III.21.) számú határozata alapján 2016. április 06-án módosításra került tevékenységi kör és bérleti díj módosítás végett. A bérlő a helyiséget jelenleg vendéglátás céljára használja szeszesital árusítással. A bérleti szerződés megkötése előtt a Víg utca ABC Kft. bruttó 636.270,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Az eredeti bérleti jogviszony a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 53/2014. (I. 27.) számú határozata alapján, bérleti jog átadás címén, a 2014. február 10-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződéssel jött létre, amely szerződés nem fizetés miatt 2015. május 31. napjával felmondásra került. A bérlő az új bérleti jogviszony létesítését megelőzően a teljes tartozását rendezte.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 24.120,- Ft/hó.

A Grifon Property Kft. által 2013. december 20-án készített, majd 2016. március 16-án aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke 16.700.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 167.000,- Ft.

A bérlő jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása 167.000,- Ft, 2016. április 30. napjáig 176.742,- Ft díjhátraléka van.



A Víg utca ABC Kft. kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelyben a bérleti díj csökkentését kérte a csökkentés mértékének megjelölése nélkül, mert elmondása szerint 2016. február hónaptól a bérlemény pincéje teljes egészében használhatatlan (51 m²) a folyamatos ázások miatt. A helyiség földszinti részén az utcai ereszcsonatornától, valamint a rossz szigetelés miatt a földszinti helyiség elázott. Ezeket a bérlő állagmegóvás érdekében helyrehozta, azonban jelezte, hogy a Társasház elhanyagolt állapota miatt ázott be a helyiség. A Társasház közös képviselője 2016. február óta négy alkalommal végzett javításokat a pinceszinti helyiségen (a csatorna rosszul került helyreállításra, a régi vízcső elrepedt), azonban a falakból továbbra is szivárog a víz. A bérlő előadta, hogy tervezik a pinceszinti helyiségrész felújítását, azonban egyelőre nem áll rendelkezésükre a szükséges anyagi fedezet. Társaságunk Műszaki Irodája tájékoztatása szerint az ázás megszüntetése a Társasház feladata, a bérbeadót felelősség az ügyben nem terheli.

Értékesítési Irodánk felé a bérlő 2015. december 30-án vételi szándékát benyújtotta, a szükséges dokumentumokat csak később csatolta. A helyiségre elkészült értékbecslés és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2015. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a helyiség elidegenítésére nincs lehetőség, azt a rendeletre hivatkozással el kellett utasítani.

Nem javasoljuk a bérleti díj 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 bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadásával a bérlő a helyiséget visszaadhatja az Önkormányzat birtokába, az Önkormányzatnak az ismételt bérbeadásig közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

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 jogcímenek 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:





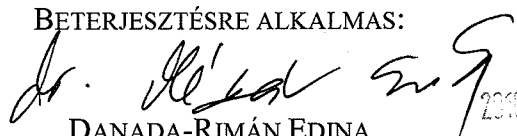
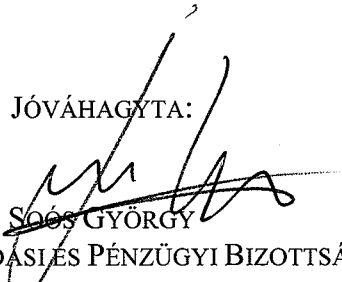
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Víg utca ABC Kft. (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 28.; cégjegyzékszám: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Gasner Márk Regő ügyvezető) által bérelt, a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, 34926/0/A/3 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló 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:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 MAJ 17.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SZÓCS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2016 MAJ 17.