

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 30-ai ülésére

Tárgy: Kovacevic és Hajas Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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, Fecske u. 18. szám alatti, 34994 hrsz.-ú, 24 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség. Az épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. március 29-én vette birtokba, a birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség rossz műszaki állapotú, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési díj fizetési kötelezettsége **748,- Ft/hó**.

A **Kovacevic és Hajas Bt.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 4. fszt. 1/A.; adószám: 22580270-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-781412; képviselő: Hajas Tamás üzletvezetésre jogosult tag) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség vonatkozásában a cég tevékenységi körében lévő társasház takarítási tevékenységhez kapcsolódó iroda és raktár céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező a helyiség felújítását saját költségén vállalja, amelyre bruttó 1.235.164,- Ft (nettó: 972.570,- Ft) összegű költségvetést nyújtott be. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján bruttó 435.699,- Ft (nettó 343.070,- Ft + 92.629,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Bérbeadóra tartozó munkák (anyag+ munkadíj)

elektromos energiaellátás, világítás	35.099,- Ft
épületgépeszeti munkák	301.811,- Ft

Értéknövelő beruházás (anyag + munkadíj)

<u>kőműves munkák</u>	<u>6.160,- Ft</u>
-----------------------	-------------------

Nettó összesen:	343.070,- Ft
-----------------	--------------

<u>ÁFA:</u>	<u>92.629,- Ft</u>
-------------	--------------------

Bruttó összesen:	435.699,- Ft
-------------------------	---------------------

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-,

csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben eleget tett.

A fenti helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2015. január 16-án készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. április 25-én aktualizált értébecslés alapján **3.580.000,- Ft**. A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az udvari földszinti helyiségben végzendő iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így **számított havi nettó bérleti díj 23.867,- Ft**, az udvari földszinti helyiségben végzendő raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így **számított havi nettó bérleti díj 17.900,- Ft**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett nettó havi bérleti díj összege az iroda tevékenység esetében 11.933,-Ft**, és a **raktározás tevékenység esetében 8.950,- Ft**.

Javasoljuk a tárgyi nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **Kovacevic és Hajas Bt.** részére iroda és raktározás céljára, határozott időre 2020. december 31. napjáig, **11.933,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. Javasoljuk a bérleti díj csökkentett összegén történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a helyiség igen rossz állapotú, és a birtokbavétele óta a bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

Javasoljuk, hogy a Kovacevic és Hajas Bt. a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényrel 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 helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat fenntartási költségeit, valamint azon túl plusz bevételt is jelent. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az ingatlan állaga.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

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) bekezdésében 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 Kt. 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 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.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez 8 %-os, a raktározáshoz 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 5. pont p) bekezdése értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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, Fecske u. 18. szám alatt található, 34944 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű udvari bejáratú, földszinti, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, 2020. december 31. napjáig, a **Kovacevic és Hajas Bt.** (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 4. fszt. 1/A.; adószám: 22580270-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-781412; képviselő: Hajas Tamás üzletvezetésre jogosult tag) részére, iroda és raktározás céljára, **11.933,-Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 30.

2.) hozzájárul Budapest VIII. kerület, Fecske u. 18. szám alatt található, 34944 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, udvari, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 30.

3.) a Kovacevic és Hajas Bt.-nek vállalnia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti sem a bérleti jogviszony alatt, sem annak megszűnését követően.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 30.


4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak 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 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. 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

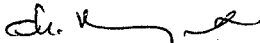
Budapest, 2016. május 24.


Farkas Örs
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 MÁJ 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 MÁJ 24.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE