

3.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 06-ai ülésére

Tárgy: Highlight Optic Kft. bérleti díj csökkentésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú 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, Práter u. 30-32. szám alatti, 35696/0/A/53 helyrajzi számon** nyilvántartott, 64 m² alapterületű, udvari, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint iroda besorolású.

A helyiség új építésű (2008. évben épült) ingatlanban helyezkedik el, a helyiség szerkezetkész állapotban van, közepes (3) besorolású, eddig még nem volt bérbeadás útján hasznosítva.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 14.720,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 289/2016. (III.29.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti, 35696/0/A/53 hrsz.-ú, 64 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a Highlight Optic Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 37. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-922423; adószám: 14839380-2-42; képviseli: Zsiga Csaba és Juhász Júlia önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) részére, üzlet (optikai szemüvegkeretek nagykereskedelme) tevékenység céljára, 89.333,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

A megnevezett határozatában a Bizottság hozzájárult továbbá a Highlight Optic Kft.-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a bérbeadóra tartozó (önterülő aljzatkiegyenlítés, hidegburkolat készítés, villanszerelési munkák, szerelvényezés, festés, glettelés, csempe burkolat készítés, fűtéscsövek mázolása, ajtó beállítás, világítástechnika kialakítás, mosogatópult elhelyezés mosogatóval, csapteleppel) költségeknek bérleti díjba 41 hónap alatt történő bérbeszámításhoz 1.933.500,- Ft + 522.045,- Ft ÁFA összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést. Továbbá a felújítási munkálatok bérlő általi elvégzéséhez.

A Highlight Optic Kft. a fenti határozat 2016. április 27-én történt kézhezvételét követően kérelemmel fordult Társaságunkhoz a megállapított bérleti díj 69.333,- Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentésének kapcsán. Indokolásul előadja, hogy 2009. óta tevékenykedik a kerületben, és az ebből adódó építményadó, és IPA formájában hozzájárul annak fejlődéséhez. Szeretnének a kerületben maradni, tekintettel arra, hogy a Budapest VIII. kerület, Práter u. 37. szám alatt van már egy önkormányzati bérleményük, és ugyanitt megvásárolták a korábbi bérleményüket is.

A bérleti szerződés megkötésére fennálló határidő még nem járt le, mivel az ügyfél benyújtott kérelme felfüggeszti azt.

[Handwritten signature]

A Highlight Optic Kft. már bérel helyiséget raktározás céljára a kerületben a Budapest VIII. kerület, Práter u. 37. szám alatt (hrs.: 36291/0/A/2). A Highlight Optic Kft.-nek bérlőnek 2016. május 31. napjáig nincs lejárt esedékességű bérleti, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka nincs.

A benyújtott iratok és az OPTEN cégtár alapján megállapítható, hogy a Highlight Optic Kft. 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 adó bevallási kötelezettségének eleget tett.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2016. január 12. napján készült értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke: **13.400.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végezni kívánt üzlet tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 89.333,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **44.667,- Ft.**

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését, tekintettel arra, hogy bérbeszámításra kerül sor. Javasoljuk a szerződéskötési határidő rendelet szerinti meghosszabbítását.

II. A bérlet indoka

A helyiség bérbeadása és a bérbeszámítás engedélyezése, illetőleg a Highlight Optic Kft. kérelmének elbírálása bérbeadási döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a helyiség bérbeadásához, a bérbeszámításhoz az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiség értékét, illetve a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely előnyös a tulajdonos Önkormányzat számára, mivel nem terheli a közös költség fizetési kötelezettség.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2016. évi költségvetésben a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási 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 bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése szertint a bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadási döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám** alatti, 35696/0/A/53 hrsz.-ú, 64 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség Highlight Optic Kft. részére történő bérbeadásáról szóló 289/2016. (III. 29.) számú határozatban foglalt bérleti díj csökkentéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 06.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám** alatti, 35696/0/A/53 hrsz.-ú, 64 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról szóló 289/2016. (III. 29.) számú határozat alapján kiküldött szerződéskötési határidő 35/2013. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése szerinti meghosszabbításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

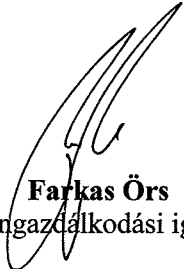
Határidő: 2016. június 06.

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, 2015. május 31.

Tisztelettel:


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 31.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016 MÁJ 31.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE