

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.7 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 22-ei ülésére

Tárgy: A Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása 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

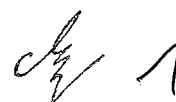
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/2 hrsz.-ú, 183 m² alapterületű, üres, utcai (és kapualjból is megközelíthető) bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 1996. augusztus 21-én került birtokbavételre, a közüzemi mérőórák nincsenek, ezért nagyon rossz (1) besorolású, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége összesen 77.640,- Ft/hó.

A **Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Práter u. 29/A.; cégjegyzékszám: 01-09-174128; adószám: 24378226-2-42; képviseli: Balogh József és Szulyovszky Gábor önálló képviseletre jogosult ügyvezetők) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség iroda és raktár céljára történő bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelmező írásban nyilatkozott, hogy jelenleg és később sem tart igényt az elektromos szolgáltatás kiépítésére, továbbá vállalja a helyiség felújítását.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2015. december 02. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. május 30. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 23.900.000,- Ft** (130.600,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda és a raktározási tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 159.333,- Ft.**



Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 79.667,- Ft.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/2 hrsz.-ú, 183 m² alapterületű, üres, utcai (és kapualjból is megközelíthető) bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a számított bérleti díjon tekintettel arra, hogy a birtokbavétele óta bérbevételi kérelem nem érkezett rá, és a helyiség állapota nagyon rossz.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/2 hrsz.-ú, 183 m² alapterületű, üres, utcai (és kapualjból is megközelíthető) bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **Pedrano Construction Hungary Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, áramszolgáltatás nélkül, iroda és raktár tevékenységek céljára, a csökkentett számított bérleti díjon, azaz **79.667,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, amennyiben a Pedrano Construction Hungary Kft. saját költségen vállalja a helyiség (áramszolgáltatás kialakítását) felújítását.

Javasoljuk, hogy a Pedrano Construction Hungary Kft. a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényvel 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 nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérelő gondoskodna a helyiség rendbehozataláról, karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana.

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

A határozati javaslat elfogadása minimálisan, de pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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.

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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 4. § (2) bekezdés alapján bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a bérlő vállalja.

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 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai földszinti helyiségben történő iroda és raktár tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

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, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/2 hrsz.-ú, 183 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai (és kapualjból is megközelíthető) bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, áramszolgáltatás nélkül, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft. (székhely: 1082 Budapest, Práter u. 29/A.; cégjegyzékszám: 01-09-174128; adószám: 24378226-2-42; képviseli: Balogh József és Szulyovszky Gábor önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) részére, iroda és raktár tevékenységek céljára, 79.667,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a Pedrano Construction Hungary Kft. saját költségen vállalja a helyiség (áramszolgáltatás kialakítását) felújítását.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/2 hrsz.-ú, 183 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai (és kapualjból is megközelíthető) bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához.
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

3.) **Pedrano Construction Hungary Kft.** a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-2.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdése szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 30.

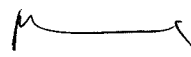
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. augusztus 16.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

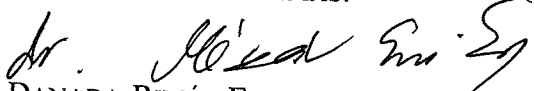
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 AUG 17.

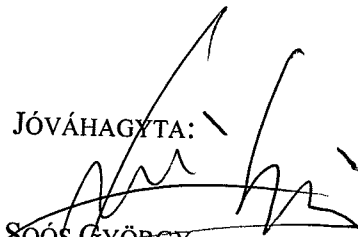
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2016 AUG 17.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY