

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 5-ei ülésére

Tárgy: A HARUN HUNGARY Kft. bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. szám alatti, 35923/0/A/1 hrsz.-ú, 162 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és abból megközelíthető pinceszinti, galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség** bérelője a HARUN HUNGARY Kft. (székhely: 1214 Budapest, Szent László utca 13.; cégjegyzékszám: 01-09-171936; adószám: 24320821-2-43; képviseli: Czuczor Mónika Tünde ügyvezető), a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1136/2013. (X.14.) számú döntése alapján. A bérelő a határozott idejű, 2018. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést 2013. október 28. napján kötötte meg. A HARUN HUNGARY Kft. a szerződéskötést megelőzően 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 35.560,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A bérelő a helyiséget iroda céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A bérleti szerződés mellékletét képező megállapodás alapján a bérelő vállalta a helyiség felújítását saját költségen a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül, így a Bizottság hozzájárulásával a bérleti díj összege 2013. november 01-től 2016. január 31-ig (27 hónapon keresztül) a mindenkor közös költség összegével megegyező (határozat meghozatalának időpontjában 28.000,- Ft/hó + ÁFA) mértékre csökkent. A bérleti díjat 2016. február 01. napjától a számított értéken, azaz 136.956,- Ft/hó + ÁFA összegben határozták meg.

A felújítás elkészültének határideje a 2014. március 12-én kelt megállapodás módosításban 2014. május 31-re, majd a 2014. november 10-én aláírt ismételt módosításban 2014. július 31-re került megállapításra a Társasházban (a továbbiakban: Társasház) történt csőtörés miatt, amely a munkálatokat jelentősen késleltette. Társaságunk 2014. augusztus 04-én bérleményellenőrzést tartott a helyiségben, amelyben megállapították, hogy a bérelő a megállapodásban vállalt felújítási kötelezettségét teljesítette.

A bérelő jogi képviselője 2016. május 19-én kérelemmel fordult Társaságunkhoz (HB-392/1/2016), amelyben a bérleti díj csökkentését kéri, tekintettel arra, hogy a Társasházban történt korábbi csőtörés miatt a bérlemény teljes pince szintje (53 m²) használhatatlan, vizes, amely már a földszinti részben is károkat okozott.

Handwritten signature

Társaságunk 2016. július 14-én bérleményellenőrzést tartott a helyiségben. A jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a pincében nyitott munkaárok található, amelyben 30 cm magasan áll a víz. A Társasház egy szivattyút épített be a bérlő pincéjébe, amelyet nem kezel, a munkaárkot acéllemezzel fedte le. Ez a kialakítás balesetveszélyes. Az épülethez tartozó szennyvízelvezetés a pince előterében cserék magasságban került kialakításra, ami akadályozza a pince használatát és szintén balesetveszélyes.

Munkatársaink a Társasház közös képviselőjével a kapcsolatot felvették, és felkérték, hogy a bérlő számára hátrányos helyzetet szüntesse meg akként, hogy a vízelvezető kút szabályos kialakítása és kezelése, a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezése a pince használhatóságának érdekében a szükséges munkák elvégzésre kerüljenek.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **54.880,- Ft/hó.**

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás **136.956,- Ft.**

A Griffon Property Kft. által 2012. június 06-án készített, és a megbízott Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő által 2016. augusztus 17-én aktualizált értékbecslése alapján a fenti helyiség forgalmi értéke: **25.270.000,- Ft** (155.988,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez – iroda – tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: **168.467,- Ft.**

Nyilvántartásunk szerint a HARUN HUNGARY Kft.-nek 2016. július 31. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

Javasoljuk a bérlő HARUN HUNGARY Kft. bérleti szerződésének módosítását, valamint a bérleti díj csökkentését **91.304,- Ft/hó + ÁFA összegben** történő megállapítását 2016. szeptember 5. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2017. augusztus 31. napjáig, arra való tekintettel, hogy a bérlemény 1/3-a használhatatlan a bérlő számára.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk fenti helyiség tekintetében a bérlő HARUN HUNGARY Kft. bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díj átmeneti időre való csökkentését a bérleti szerződés szerint megállapított bérleti díj 1/3-ával, tekintve, hogy a helyiség 1/3-a, azaz a 162 m²-ből 53 m² használhatatlan. A javaslat elfogadása az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen fizető bérlőt. A bérlő folyamatosan üzemelteti az irodát, és a megváltozott körülmények ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben teljesíti.

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének – átmeneti időre – havonta nettó 45.652,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele.

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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát 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 vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Kt. határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az iroda tevékenységhez 8 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Kt. határozat 20. pontja alapján a helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímeneken 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 (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt.

A Rendelet 19. § (2) a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapításával és a bérleti szerződés módosításával 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, Baross u. 129. szám alatti, 35923/0/A/1 hrsz.-ú, 162 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, és abból

megközelíthető pinceszinti, galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a **HARUN HUNGARY Kft.** bérlővel fennálló bérleti szerződés módosításához, valamint a bérleti díj csökkentéséhez **91.304,- Ft/hó + ÁFA összegben 2016. szeptember 5. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2017. augusztus 31. napjáig.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 5.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosításának megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja szerint az óvadék feltöltését vállalja a bérlő az újonnan megállapított 1 havi bruttó bérleti díjának megfelelő összegre.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. október 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 30.

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 AUG 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DÁNADA-RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ

2016 AUG 30.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE