

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

39!.. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 05-ei ülésére

Tárgy: Koczka és Társa Szolgáltató Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 60. 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, Práter u. 60. szám** (Losonci tér felől közelíthető meg) alatti, 35728/18/A/195 hrsz.-ú, **52 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2014. augusztus 14-én került birtokbavételre, a helyiség jó állapotú, (4) besorolású, valamennyi közművel rendelkezik, távfűtéses, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége összesen 17.992,- Ft/hó.

A **Koczka és Társa Szolgáltató Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 4. 10. em. 42.; cégjegyzékszám: 01-06-759171; adószám: 21805422-2-42; képviseli: Aczélné Koczka Viktória Edit ügyvezető) 2016. február 10-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség iroda céljára történő bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. Bérleti díjként bruttó 10.000,-Ft/hó (nettó: 7.874,-Ft/hó) megfizetését ajánlják 24. hónapig, majd ezt követően bruttó 20.000,- Ft-ot (nettó: 15.748,- Ft/hó) kíván fizetni a társaság. Az ügyvezető nyilatkozott arról, hogy a helyiség felújítását saját költségen vállalja a társaság. A kérelem beadását követően derült ki, hogy a tárgyban helyiség, és az ugyanitt elhelyezkedő szintén önkormányzati tulajdonú üres helyiség közös villanyórával, és közös bejáratral rendelkezik. Továbbá a Budapest VIII. kerület Szigony u. 2/B. szám alatti, 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiség jogviszonyának rendezése miatt húzódott a tárgyban helyiség előterjesztésének ügye, valamint a Koczka és Társa Szolgáltató Bt. elleni végrehajtási eljárásokról kért tájékoztatás bekérése.

[Handwritten signature]

A Koczka és Társa Bt. a kérelemhez benyújtotta a helyiség felújításának költségeiről szóló költségvetést, amely bruttó 1.493.939,- Ft (nettó: 1.176.330,- Ft) összeget tartalmaz.

Az ügyhöz tartozik, hogy a Koczka és Társa Szolgáltató Bt. – mint a Szigony u. 2/B Társasház közös képviselője – önkényesen elfoglalta, és 2009. december 01. napjától jogcím nélkül használja a társasházban lévő, 35728/21/A/50 hrsz.-ú, 78 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiséget. A helyiség kiürítésére végrehajtási eljárás folyamatban van, 2016. augusztus 31-ig az Önkormányzat felé bruttó 182.756,- Ft fennálló használati díj + késedelmi kamat + perköltség és végrehajtási költség tartozás van.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat bruttó: 1.493.939,- Ft (nettó: 1.176.330,-Ft) alapján bruttó 531.495,- Ft (nettó 418.500,- Ft + 112.995,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott költségvetés alapján a felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására az alábbi javaslatot tette:

Bérbeadóra tartozó munkák:	anyag	munkadíj
1. <u>álmennyezet javítás</u>	16.500,-	16.500,-
összesen:	16.500,-	16.500,-
Értéknövelő beruházás:	anyag	munkadíj
2. parketta készítés	54.600,-	30.100,-
3. WC csere	10.000,-	5.000,-
4. csaptelepek felszerelése	12.000,-	4.000,-
5. aljzatburkolási munkák	99.800,-	121.000,-
6. <u>törmelék elszállítás</u>	35.000,-	14.000,-
összesen:	211.400,-	174.100,-

Bérbeszámítási javaslat (anyag+munkadíj) összesen: nettó 418.500,- Ft és 112.995,- Ft ÁFA, **összesen 531.495,- Ft.**

Az Opten Cégtár nyilvántartásából megállapítható, hogy a Koczka és Társa Bt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett. A kérelmező cég ellen jelenleg 2 db végrehajtási eljárás van folyamatban.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2014. december 12. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. április 20. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.930.000,- Ft** (130.600,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 66.200,- 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: 33.100,- Ft.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Práter u. 60. szám alatti, 35728/18/A/195 hrsz.-ú, 52 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását, tekintettel arra, hogy a Koczka és Társa Szolgáltató Bt. ellen két végrehajtási eljárás is folyamatban van, és ezek állásáról, illetve lezárásáról megkeresünk ellenére a kérelmezőtől nem kaptunk választ. A végrehajtásokra tekintettel nem látjuk biztosítottak,

hogy a fenti helyiségre a bérleti díjat a kérelmező tudja majd fizetni. Továbbá azért sem javasoljuk a tárgybani helyiség bérbeadását a Koczka és Társa Szolgáltató Bt. részére, mivel az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése értelmében szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van.

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.

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 negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

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 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése értelmében szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van.

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 **nem járul hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 60. szám** alatti, 35728/18/A/195 hrsz.-ú, **52 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Koczka és Társa Szolgáltató Bt. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 05.

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: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ
2016 AUG 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 AUG 30.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE