

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 17-ei ülésére

Tárgy: A MENTA TRIO Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12. 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, Bacsó Béla u. 10-12. szám** alatti, 34835/0/A/16 hrsz.-ú, **72 m²** alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhelyhelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben három üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló albetét található, az épületben önkormányzati tulajdonú lakás nincs, és nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2011. október 27-én került birtokbavételre. A helyiség rossz műszaki állapotú, (1) besorolású, a helyiségben villanyóra nincs, fűtéssel nem rendelkezik, rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmas.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.424,- Ft/hó.

A MENTA TRIO Kft. (székhely: 1094 Budapest, Ferenc krt. 41. 3. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-901651; adószám: 14387467-2-43; képviseli: Pápai István önálló képviselőre jogosult ügyvezető) 2016. szeptember 09. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség bútor- és alkatrész raktár céljára történő bérbevétele iránt. A helyiséget a kérelmező megtekintette, annak műszaki állapotát elfogadta a bérbevételi kérelem benyújtásával. A kérelmező 10.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett. A kérelemhez szükséges iratok (cégkivonat, aláírási címpéldány) becsatolásra kerültek.

Az előzményhez tartozik, hogy a MENTA TRIO Kft.-nek a kerületben két önkormányzati bérleménye van a Német u. 13. és a Vásár u. 2. szám alatt, amely helyiségek vonatkozásában, - Társaságunk nyilvántartása szerint- a MENTA TRIO Kft.-nek 2016. szeptember 30. napjáig nincs lejárt esedékességű bérleti díj hátraléka.

A Grifon Property Kft. által 2012. január 10. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. augusztus 01. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.920.000,- Ft** (110.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 39.600,- Ft**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **MENTA TRIO Kft.** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, **39.600,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, amennyiben a kérelmező saját költségen vállalja a helyiség (áramszolgáltatás, fűtés kialakítását) felújítását.

Javasoljuk, hogy a MENTA TRIO Kft. 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 nem lakás céljára szolgáló 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 közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbé adásával a bérlő gondoskodna a helyiség felújításáról, karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana.

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

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

A helyiség bérbéadása 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 bérbéadásának 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 bérbéadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbéadás 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 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, a raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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, Bacsó Béla u. 10-12. szám alatti, 34835/0/A/16 hrsz.-ú, 72 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a MENTA TRIO Kft. (székhely: 1094 Budapest, Ferenc krt. 41. 3. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-901651; adószám: 14387467-2-43; képviseli: Pápai István önálló képviselőre jogosult ügyvezető) részére, raktározási tevékenységek céljára, 39.600,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 17.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12. szám alatti, 34835/0/A/16 hrsz.-ú, 72 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség MENTA TRIO Kft., mint bérlő általi felújításához.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 17.

- 3.) **MENTA TRIO 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. október 17.



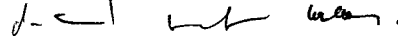
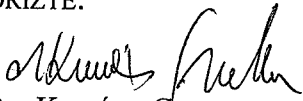

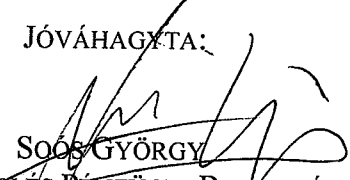
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontjai szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 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. december 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. október 11.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ	2016 OKT 12
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2016 OKT 12