

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Advectio Kft. bérlő és az E & P Constantia Kft. közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/B. szám alatti, 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, Üllői út 66/B. szám alatti, 36273/0/A/46 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség** bérlője a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 713/2016. (VII.04.) számú határozata alapján az Advectio Kft., a 2016. július 20. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes határozatlan idejű bérleti szerződés alapján.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.

A helyiséget Advectio Kft. kisipari szolgáltatás keretében varroda, ruhajavítás, szabászat tevékenységekre használja.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 51 albetét található, melyből 2 önkormányzati tulajdon (1 db üres és 1 bérlős önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség), továbbá nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Advectio Kft. a bérleti szerződés megkötése előtt 217.745,-Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 9.280,- Ft/hó.

Az Advectio Kft. bérlő (székhely: 1132 Budapest, Kresz Géza u. 42. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-908329; adószám: 14536403-2-41; képviseli: Pusztai László és Pusztainé Biczó Edina önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) 2016. november 18. napján bérlőtársi jogviszony létesítésére közös kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség tekintetében az E & P

Handwritten signature

Constantia Kft.-vel (székhely: 1132 Budapest, Kresz Géza u. 42. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-718348;13092395-2-41; képviseli: Pusztainé Biczó Edina ügyvezető). A két cég közötti tulajdonosi és ügyvezetői háttér alapján kéri a bérletársi jogviszony létesítésének engedélyezését a jelenlegi bérleti szerződésben foglaltak szerint a tulajdonos Önkormányzattól. Az E & P Constantia Kft. a helyiségrész 1/3 részét használná ingatlanroda céljára. Továbbá közösen kéri a bérletársi jogviszony létesítésének térítésmentes engedélyezését.

Az Advectio Kft. bérlo jelenlegi bérleti díj előírása: 57.150,-Ft/hó + ÁFA.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az Advectio Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2014. és 2015. évben eleget tett.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az E & P Constantia Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2014. és 2015. évben eleget tett.

A Grifon Property Kft. által 2012. december 05. napján készített és független szakértő által 2016. november 23. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.900.000,- Ft** (226.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **lakossági kisipari tevékenységhez** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 64.500,- Ft**. Az utcai földszinti helyiség esetében az **irodai tevékenységhez** tartozó 8%-os szorzóval a számított havi nettó bérleti díj **86.000,-Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség tekintetében a bérletársi jogviszony létesítéséhez Advectio Kft. bérlo és az E & P Constantia Kft. között, és a bérleti szerződés módosítását 86.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, a Rendelet 14. § (7) bekezdése szerint befizetett óvadék összegének kiegészítése és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérletársak általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony létesítéséhez bérbeadó döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos és magasabb bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, és a bérletársak közösen ki tudják fizetni a magasabb bérleti díjat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételt, és a 2017. évi bérleti díj előirányzatot.

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 9. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 24. § (2) bekezdése értelmében a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %. Az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 5. pont p) bekezdés értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható,

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jogviszony létesítésének engedélyezésével 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, Üllői út 66/B. szám** alatti, 36273/0/A/46 helyrajzi számon nyilvántartott, **57 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az Advectio Kft. bérlővel kötött bérleti szerződés módosításához, és bérlőtársi jogviszony létesítéséhez az E & P Constantia Kft.-vel lakossági kisipari szolgáltatás (varroda, ruhajavítás, szabászat) és ingatlaniroda tevékenységek céljára, **86.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

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

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés módosítás 1.) pontja szerinti megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése d) pontja alapján az óvadék feltöltését valamint a 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 31.

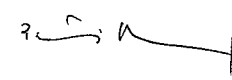
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

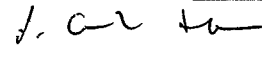
Budapest, 2016. november 29.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

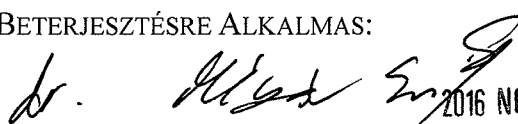
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

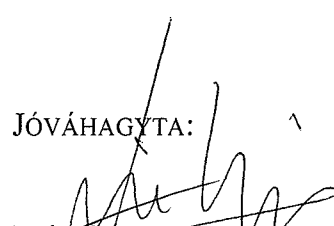
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 NOV 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 NOV 29.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE