

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.6.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 12-ei ülésére

Tárgy: GEOPOP FINE ART Kft. bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 65. 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, Práter u. 65. (Lósy Imre utca felőli bejárat)** szám alatti, 36128/3/A/60 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 956/2015. (IX. 14.) számú határozata alapján a helyiség bérlője a Geopop Fine Art Kft., a 2015. október 05. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes 2016. október 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő alkotói-, és képzőművészeti tevékenységek céljára használja.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 61 albetét található, melyből 6 önkormányzati tulajdon, 4 önkormányzati tulajdonú helyiség (1 db üres és 3 bérlős), valamint 2 önkormányzati tulajdonú bérlős lakás, továbbá nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A Geopop Fine Art Kft. a bérleti szerződés megkötése előtt 95.160,-Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 14.840,- Ft/hó.

A GEOPOP FINE ART Kft. bérlő (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 52. 3. 6.; cégjegyzékszám: 01-09-187080; adószám: 24874351-2-42; képviseli: Gáspár György ügyvezető) 2016. október 12. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség határozatlan időre történő további bérlése kapcsán, változatlan tevékenység végzésével.

A GEOPOP FINE ART Kft. jelenlegi használati díj előírása: 20.000,-Ft/hó + ÁFA.

Nyilvántartásunk szerint a Geopop Fine Art Kft.-nek 2016. november 30-ig nincs használati díj hátraléka.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a GEOPOP FINE ART 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.

Handwritten signature

A Grifton Property Kft. által 2014. november 28. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. november 23. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.540.000,- Ft** (81.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó** (alkotói-, és képzőművészeti) tevékenységi körök esetén 8%-os szorzóval a számított **nettó havi bérleti díj: 30.267,-Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti szerződés megkötését a **GEOPOP FINE ART Kft.-vel**, alkotói-, és képzőművészeti tevékenységek céljára, határozatlan időre 30 napos felmondással, számított bérleti díjon, azaz **30.267,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá csökken a közösköltség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak, amennyiben továbbra is bérlő a helyiséget.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét, 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 12. § (2) bekezdés értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség újbóli bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (XII.12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 65. szám** alatti, 36128/3/A/60 hrsz.-ú, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához a **GEOPOP FINE ART Kft.** részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével alkotói-, és képzőművészeti tevékenységek céljára, **30.267,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016.december 12.

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





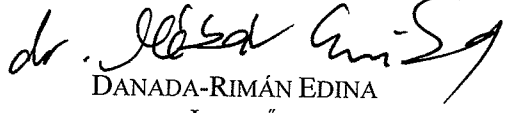
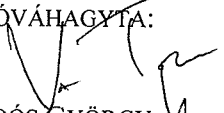
nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2016. december 06.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> : IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2016 DEC 06.
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2016 DEC 06.