

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. január 22-i 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., Bozsik István Péter 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. napjától 2016. január 31. napjáig (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. napján kelt megállapodás módosításban 2014. május 31. napjára, majd a 2014. november 10. napján aláírt ismételt módosításban 2014. július 31. napjára került megállapításra a Társasházban (a továbbiakban: Társasház) történt csőtörés miatt, amely a munkálatokat jelentősen késleltette. Társaságunk 2014. augusztus 04. napján bérlemény-ellenőrzést tartott a helyiségben, amelyben megállapították, hogy a bérelő a megállapodásban vállalt felújítási kötelezettségét teljesítette.

A bérelő jogi képviselője 2016. május 19. napján kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez (HB-392/1/2016), amelyben a bérleti díj csökkentését kérte arra figyelemmel, hogy a Társasházban történt korábbi csőtörés miatt a bérlemény teljes pince szintje (53 m²) használhatatlan, vizes, amely már a földszinti részben is károkat okozott.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2016. július 14. napján bérleményellenőrzést tartottak a helyiségben. A jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a pincében nyitott munkaárók található,

[Handwritten signature]

amelyben 30 cm magasan állt a víz. A Társasház egy szivattyút épített be a bérlő pincéjébe, amelyet nem kezelt, a munkaárkot acéllemezzel fedte le. Ez a kialakítás balesetveszélyes volt. Az épülethez tartozó szennyvízelvezetés a pince előterében derék magasságban került kialakításra, ami akadályozta a pince használatát és szintén balesetveszélyes volt.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai felvették a kapcsolatot a Társasház közös képviselőjével, és felkérték a bérlő számára hátrányos helyzet megszüntetésére akként, hogy a vízelvezető kút szabályos kialakítása és kezelése, a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezése a pince használhatósága érdekében elvégzésre kerüljenek.

A fentiekre tekintettel a Bizottság a 892/2016. (IX.05) számú határozatában hozzájárult fenti 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, továbbá kötelezte a bérlőt 1 havi bérleti díjának megfelelő, 115.956,- Ft összegű óvadék megfizetésére, melyet a bérlő teljesített.

A bérlő jogi képviselője 2017. szeptember 11. napján ismételt kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez (HB-744/2/2017), amelyben a korábbi csökkentett bérleti díj fenntartását kéri, tekintettel arra, hogy a Társasház a munkálatokat nem végezte el, a pince továbbra is használhatatlan.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2017. október 11. napján bérlemény ellenőrzést tartottak a helyiségben, ahol megállapították, hogy a pincében továbbra is nyitott munkaárok található, vaslemezekkel lefedve. A Társasház által beépített szivattyú áramellátása balesetveszélyes, nyitott, falon lógó kapcsolótáblán történik. A szennyvízelvezető csövek továbbra is derék magasságban haladnak az elvezető felé, amelyek alkalmatlanná teszik a pincehelyiséget a használatra, valamint balesetveszélyes. A Társasház közös képviselőjével ismételten megtörtént a kapcsolatfelvétel a pince rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében.

A vízorás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 25.200,- Ft + 12.320,- Ft célbefizetés/hó (2017. március 01.-től 2018. február 28.-ig), **összesen 37.520,- Ft/hó.**

A HARUN HUNGARY Kft. jelenlegi bérleti díj előírása **136.956,- Ft/hó + ÁFA** (2017. augusztus 31. napjáig 91.304,- Ft/hó + ÁFA volt).

A Grifon Property Kft. által 2017. május 31. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. október 11. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 32.900.000,- Ft (203.086,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett tevékenységhez (iroda) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 164.500,- Ft.** (2017. szeptember 01. - 2017. december 19. közötti időszakban a **8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 219.335,- Ft.**)

A bérlőnek 2017. december 31. napjáig bérleti díj tartozása nincs. A bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége 2017. szeptember 01. és december 31. közötti időszakban 136.956,- Ft/hó + ÁFA összegű volt.

Javasoljuk a bérlő HARUN HUNGARY Kft. bérleti szerződésének ismételt módosítását, valamint a bérleti díj csökkentésének fenntartását a **91.304,- Ft/hó + ÁFA összegben** 2017. szeptember 01. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2018. augusztus 31. napjáig, arra való tekintettel, hogy a bérlemény 1/3-a használhatatlan a bérlő számára. A visszamenőleges bérleti díj csökkentési kedvezmény pozitív elbírálását követően a jelenlegi, és a kedvezményes bérleti díj közti különbözet 2017. szeptember 01. napjától jóváírásra kerül, amely bérleti díj túlfizetést a bérlő visszaigényelheti a bérbeadótól.

II. A betérés 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, mert így megtartja a rendszeresen fizető bérlőt. A bérlő folyamatosan üzemelteti az irodát, 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 6 %-os szorzót kell alkalmazni 2017. december 19. napjától.

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 jogcímenek 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 (I.22.) 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 pincésinti, 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 2017. szeptember 01. napjától – a Társasház által elvégzendő – vízelvezető kút szabályos kialakításáig, és a szennyvíz vezeték nyomvonalának áthelyezéséig, de legfeljebb 2018. augusztus**

31. napjáig. A visszamenőleges bérleti díj csökkentési kedvezményből eredő, a jelenlegi és a kedvezményes bérleti díj közti különbözet 2017. szeptember 1. napjától jóváírásra kerül, amely bérleti díj túlfizetést a bérlő visszaigényelheti a bérbeadótól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. január 22.

2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosításának megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. február 15.

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, 2018. január 16.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

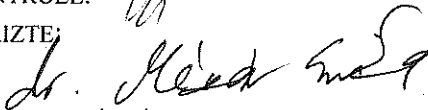
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

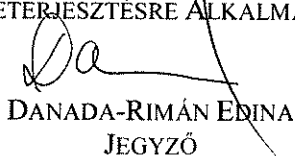
JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*berleti díjra is van szükség
előtérben.*

