

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 3-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés módosítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné 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 utca 30-32. szám alatti, 35696/0/A/52 hrsz.-ú, 76 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 57 db albetét található, amelyből 10 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 9 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség bérlője bérlőtársi jogviszonyban a **GREEN PLAN ENERGY Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály utca 3. I/3; cégjegyzékszám: 05-09-019677; adószáma: 22682468-2-05; képviseli: Plachy László ügyvezető) és a **GREEN PLAN CENTER Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály utca 3. I/3., cégjegyzékszám: 05-09-024879, adószáma: 24144575-2-05, képviseli: Plachy Gyöngyi ügyvezető).

A helyiség bérletére 2013. május 24-i időponttal határozott idejű, 2018. december 31-ig érvényes szerződést kötöttek bérlőtársi jogviszony létesítése miatt. A helyiséget **világítástechnikai üzlet és raktározás** céljára használják.

A bérleti szerződés lejártá előtt, 2018. november 28. napján a bérlőtársak a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérték további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A bérleti szerződés meghosszabbításra került 2023. december 31. napjáig az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 29.§-a alapján.

Jelenlegi bérleti díj: **75.688,- Ft/hó + ÁFA**

A bérlőtársaknak a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben 2019. április 30-ig fennálló tartozása nincs.

A bérleti szerződés időtartama alatt a Bérlőtársak a bérfizetési kötelezettségüknek mindig eleget tettek.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **25.242,- Ft/hó.**

A szerződés-módosítást követően, a bérleti díj felülvizsgálatára és ennek alapján egyeztetéseket lefolytatására került sor a bérlőtársakkal. Ennek eredményeként, a bérlőtársak kezdeményezték a szerződésmódosítást a bérleti díj tekintetében, a bérleti szerződés további részeinek változatlan tartalommal történő megtartása mellett, az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal. **A bérleti díjra vonatkozó ajánlat 150.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A GREEN PLAN ENERGY Kft. bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a megállapított bankszámlára 273.939,- Ft összegű óvadékot fizetett. Az óvadék nem került visszafizetésre, ezért a bérlőtársakat a megemelésre kerülő bérleti díjra tekintettel óvadék feltöltésére vonatkozó kötelezettség fogja terhelni.

A **CPR Vagyoneértékelő Kft.** által 2019. február 13. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 38.900.000,- Ft** (fajlagosan: 511.842,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai helyiségben végzett **világítástechnikai üzlet és raktározás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 194.500,- Ft.**

Javasoljuk a tárgyi helyiség **bérleti szerződésének módosítását** új bérleti díj megállapítása céljából a **GREEN PLAN ENERGY Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály utca 3. I/3; cégjegyzékszám: 05-09-019677; adószám: 22682468-2-05; képviseli: Plachy László ügyvezető) és a **GREEN PLAN CENTER Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály utca 3. I/3.; cégjegyzékszám: 05-09-024879; adószám: 24144575-2-05; képviseli: Plachy Gyöngyi ügyvezető) bérletársak részére a bérletársak által ajánlott **150.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlet általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Azért javasoljuk a bérletársak által ajánlott bérleti díj elfogadását, mert az összeg a jelenleg fizetett bérleti díj közel kétszerese, és az általuk javasolt bérleti díj elfogadása esetén biztosított a helyiség további, folyamatos bérlete, és megmaradnak a jól fizető bérletársak.

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 bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása 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.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

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.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlet 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a.) alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása **világítástechnikai üzlet és raktározás (kereskedelmi)** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó **6 %**.

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

Határozati javaslat

...../2019.(VI.03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32. szám alatti, 35696/0/A/52 hrsz-ú, 76 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés módosításához a GREEN PLAN ENERGY Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály utca 3. I/3; cégjegyzékszám: 05-09-019677; adószám: 22682468-2-05; képviseli: Plachy László ügyvezető) és a **GREEN PLAN CENTER Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack Mihály utca 3. I/3.; cégjegyzékszám: 05-09-024879; adószám: 24144575-2-05; képviseli: Plachy Gyöngyi ügyvezető) bérletársak részére **világítástechnikai üzlet és raktározás** tevékenység céljára **150.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a bérleti szerződés további részeinek változatlanul tartása mellett.

2


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. június 03.

2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését (feltöltését), valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. július 30.

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, 2019. május 28.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

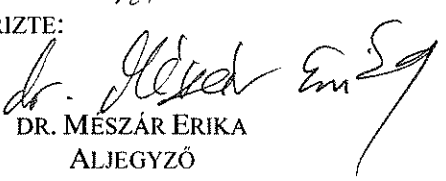
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS *KP*

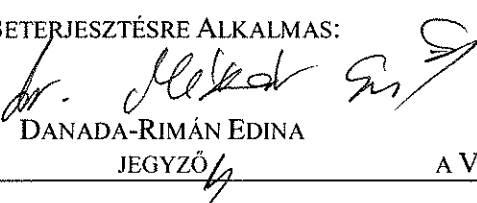
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Forrás*

JOGI KONTROLL: *Mi.*

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE