

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés módosítására, valamint a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére

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/49 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda 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 **PRT-START Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 29/A.; cégjegyzékszám: 01-09-962006; adószáma: 23362424-2-42; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) és a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető).

A helyiség bérletére 2013. május 24-i időponttal határozott idejű, 2018. december 31-ig érvényes szerződést kötött a PRT-START Kft, melyet módosítottak 2013. június 19. napján a 670/2013. (VI. 10.) számú VPB határozat alapján bérlőtársi jogviszony létesítése miatt a PRÁTER PRO Bt.-vel **trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára. A helyiségre kötött bérleti szerződés 2018. december 31. napján lejárt.

A bérleti szerződés lejárt előtt, 2018. november 21. napján a bérlőtársak a bérleti szerződésének meghosszabbítását kérték további 5 évre. Az ehhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. a bérleti szerződés meghosszabbításra került 2018. december 19. napján határozott időre 2023. december 31. napjáig **trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára, 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: **42.446,- Ft/hó + ÁFA.**

A bérlőtársaknak a bérbeadóval és a tulajdonossal szemben 2019. május 31-ig fennálló tartozása nincs.

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

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **22.349,- Ft/hó.**

A szerződés módosítást követően, a bérleti díj felülvizsgálatára és ennek alapján egyeztetések lefolytatására került sor a bérlőtársakkal. Ennek eredményeként, a bérlőtársak kezdeményezték a szerződésmódosítást a bérleti díj tekintetében, továbbá a bérlőtársi jogviszony megszüntetését kérték oly módon, hogy a továbbiakban a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) kívánja bérelni a helyiséget, **trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára. A bérleti díjra vonatkozó ajánlata **200.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A PRT-START Kft. és a PRÁTER PRO Bt. bérlőtársak korábban a 2018. december 19.-i bérleti szerződés megkötését megelőzően a megállapított bankszámlára óvadékként megfizettek 157.315,- Ft-ot. Az óvadék nem került visszafizetésre, ezért a bérlőtársak a bérlőtársi jogviszony megszüntetését követően egymás között rendezik a kilépő bérlőtárs felé az óvadéket, továbbá a megemelt bérleti díjra tekintettel óvadék feltöltésére vonatkozó kötelezettség fogja terhelni a PRÁTER PRO Bt-t.

1
[Handwritten signature]

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a PRT-START Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az OPTEN cégnyilvántartó rendszer nyilvántartása szerint a cég ellen NAV eljárás, vagy csődeljárás nincs folyamatban.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által 2019. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. február 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 21.170.000,- Ft** (fajlagosan: 504.048,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai helyiségben végzett **trafik, dohányáru kiskereskedelem** tevékenységhez tartozó 25 %-os szorzóval **számítva havi nettó 441.042,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a tárgyi helyiség **bérleti szerződésének módosításához** a bérlőtársi jogviszony megszüntetése céljából a bérleti díj módosítása mellett. Javasoljuk, hogy a helyiség bérlőjének a továbbiakban a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) jelölje ki, a bérleti díj mértékét a kérelmező által ajánlott **200.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén határozta meg, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetése után fennmaradó PRÁTER PRO Bt. által ajánlott bérleti díj elfogadását javasoljuk tekintettel arra, hogy egyrészt a bérlőtárs kiválásával vállalkozás által tett nyilatkozat alapján is nehéz piaci helyzetbe került a leendő bérlő, másrészt az így is megajánlott összeg a jelenleg fizetett bérleti díj közel négyszerese, és az ügyfél által javasolt bérleti díj elfogadása esetén biztosított a helyiség további, folyamatos bérlése, és megmarad egy jól fizető bérlő.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a bérleti díj, valamint a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez 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 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.) alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása trafik, dohányáru kiskereskedelem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 25 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének módosításával a bérleti díj tekintetében, valamint a bérlőtársi jogviszony megszüntetésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2019.(VI.17.) 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/49 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához a **bérlőtársi jogviszony megszüntetése**, valamint a **bérleti díj módosítása** tárgyában a szerződés egyéb részeinek változatlan tartalommal érvényben hagyása mellett. A helyiség bérlője a **PRÁTER PRO Bt.** (székhely: 2900 Komárom, Mártírok útja 64., cégjegyzékszám: 11-06-010822, adószáma: 24332712-2-11, képviseli: Sári Éva ügyvezető) jelöli ki, **200.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (feltöltésének) megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. június 17.

- 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 vállalja a bérlő.

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. június 11.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ 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

