

ELŐTERJESZTÉS

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

Tárgy: **PACO Bt. beruházások vételárban történő érvényesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens Kisfalu Kft.

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34772/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 34.** szám alatti, **35 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Tisztelt Bizottság 203/2013. (III. 04.) számú határozata alapján a **PACO Bt**-vel 2013. március 20-án határozott idejű, 2018. december 31-ig érvényes bérleti szerződés jött létre. A bérelő a helyiség bérbevételekor jelezte megvásárlási szándékát, és jelezte bérbeszámítási szándékát.

A 203/2013. (III. 04.) számú határozat 3. pontjában a Tisztelt Bizottság hozzájárult a fenti címen lévő helyiségnek a PACO Bt. által saját költségen történő felújításához úgy, hogy a bérbeadót terhelő beruházások költsége, ne a bérleti díjban, hanem elidegenítés esetén a vételárban kerüljön érvényesítésre. A beruházások – későbbi adásvételi ügylet esetén – vételárban történő érvényesítése érdekében bérelőnek a munkálatok megkezdése előtt, a jelenleg hatályos, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 05.) számú önkormányzati rendelet alapján, – az elvégzendő munkálatok és költségei tekintetében, az Önkormányzat hozzájárulását kell kérnie, és megállapodást kell kötnie, amely során a beszámítás bérleti díjban történő elszámolására nincs lehetőség.

A PACO Bt. ügyvezetője benyújtotta az általa elvégzett munkálatokról szóló számlákat, amelynek alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája **836.500,- Ft + Áfa** összeg jóváhagyását javasolja.

II. Indokolás

A beruházások – későbbi adásvételi ügylet esetén – vételárban történő érvényesítése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállás

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a PACO Bt-nek 2013. augusztus 31. napjáig bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

A vízőrás helyiségekre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége összesen: 7.179,- Ft/hó.

A jelenlegi bérleti díj előírás: **37.800,- Ft/hó + Áfa**.

A 34772/0/A/7 hrsz-ú, 35 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült értéke: **5.670.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A számított bérleti díj összege helyiségben végezni kívánt kereskedelmi tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján: **37.800,- Ft/hó + Áfa**.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet I.) 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A 32/2013. (VII. 05.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet II.) 14. § (4) bekezdése alapján „Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval való munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – a helyiség közművesítése, romos vagy pincei helyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé (például: étteremmé, műhellyé) való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében mint építési, szerelési munkát végzett.”

A Rendelet II. 14. § (7) bekezdése alapján: „Nem vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok sem, amelyeket a bérlő azért végzett el, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.”

A Rendelet II. 14. § (9) bekezdése alapján „Amennyiben a bérlő a bérleti díj megállapítása során az alacsonyabb bérleti díj mellett vállalta a helyiség saját költségén történő felújítását, helyreállítását, úgy a forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényező nem vehető figyelembe a bérlő ráfordításai címén.”

A Rendelet I. 41. § (1) bekezdése alapján: „Ha bérlő elfogadja az e fejezetben foglalt feltételeket és a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.”

A Rendelet I. 41. § (5) bekezdése alapján: „Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.”

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiségre bérbeszámítási megállapodás megkötését a 836.500,- Ft + Áfa összegű beruházások tekintetében úgy, hogy a bérlő a beruházásainak nettó értékét a helyiség elidegenítése esetén a vételárban érvényesítheti az amortizáció figyelembe vételével tekintettel arra, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése a jelenleg hatályos rendelkezések szerint Áfa mentesen történik. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az elidegenítési tevékenység Az Önkormányzat Áfa körbe tartozó tevékenysége lesz, úgy a bruttó beruházások elszámolására lesz lehetőség. Javasoljuk kikötni és a bérbeszámítási megállapodásban rögzíteni, hogy a bérbeszámítási megállapodásban foglaltakkal az Önkormányzat nem vállal elidegenítési kötelezettséget. A helyiség elidegenítésére a vételi kérelem elbírálásakor hatályos rendelkezések teljesülése esetén kerülhet sor.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeszámítási megállapodás megkötése pénzügyi fedezetet nem igényel, mivel az a bérleti díjban nem kerül elszámolásra. A bérbeszámítási megállapodás ilyen tartalmú megkötése az Önkormányzatnak bérleti díj bevétel kiesést nem eredményez.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérbeszámítási megállapodás megkötésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../(... évhónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a PACO Bt által, a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatt határozott időre, 2018. december 31. napjáig, használt műszaki cikkek kiskereskedelmi üzlete céljára bérbevett, 34772/0/A/7 hrsz-ú, 35 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az alábbi feltételekkel:

- A bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok értéke 836.500,- Ft + 27 % Áfa.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a beruházások értéke a bérlemény eseteleges elidegenítése során a vételárban kerül érvényesítésre az amortizáció figyelembe vételével.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését a jelen határozat meghozatalának, illetve a megállapodás megkötésének időpontjában Áfa mentes tevékenységként végzi. Áfa mentes tevékenység esetén a beruházásokat terhelő Áfa vételárban történő elszámolására nincs lehetőség. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az Önkormányzat által végzett elidegenítési tevékenység az Áfa körbe besorolásra kerül, az Áfa elszámolására, az akkor hatályos Áfa törvények alapján kerül sor.
- A bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen határozat meghozatalával, illetve a bérbeszámítási megállapodás megkötésével az Önkormányzat nem vállal elidegenítési kötelezettséget. Az elidegenítésre a vételi kérelem elbírálásának időpontjában hatályos rendelkezések teljesülése esetén, a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet hozzájárulása mellett van lehetőség.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. szeptember 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

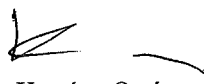
nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

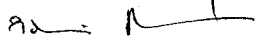
Budapest, 2013. szeptember 6.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE