

PdT.

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 30-i ülésére

Tárgy: HARUN HUNGARY Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35923/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 129. szám alatti, 162 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (105,35 m²) és az abból megközelíthető pinceszinti (56,54 m²) nem lakás célú helyiségcsoport. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a helyiséget 2010. május 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, valamint a rendelkezésre álló képek és az értékbecslő által tapasztaltak alapján a helyiség rossz állapotú, teljes felújításra szorul, (2) besorolású, jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A fenti helyiségre a birtokbavétele óta érdeklődés nem volt, bérbevételi kérelem nem érkezett.

HARUN HUNGARY Kft. (cégjegyzékszáma: 01-09-171936; székhelye: 1214 Budapest, Szent László u. 13.; képviseli: Abiad Muhannad Abdulkader ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség irodai tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelméhez becsatolásra kerültek a szükséges iratok. A kérelmező az általa becsatolt nyilatkozatban a bérleti díj megállapítását az Önkormányzat által fizetett közös költségen kéri. Amennyiben ezen az összegen veheti bérbe a helyiséget, úgy azt nyilatkozata értelmében a saját költségén felújítja, és sem a bérleti jogviszonyának időtartama alatt, sem azt követően nem él bérbeszámítási kérelemmel és a felújítás költségének megtérítését semmilyen jogcímen nem követeli az Önkormányzattól.

A kérelmező jelenleg a Józsefvárosi Piacon (Négy Tigris) üzemelteti irodáját. A piac bezárása miatt szükséges, hogy egy ahhoz közeli helyen tudjon a továbbiakban működni, tekintettel arra, hogy a kérelmező több pavilont üzemeltet jelenleg is. A bérbevételi kérelem kiegészítéseként 2013. augusztus 30-i iktatott levelében tájékoztatta a Kisfalu Kft.-t, hogy a piac üzemeltetőjétől a Komondor Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-től a hivatalos felmondó levelet még nem kapta kézhez.

A **HARUN HUNGARY Kft.** becsatolta a Komondor Kft.-vel kötött 2013. április 30-i keltezésű, 2013. május 01. napjától, 2014. február 28. napjáig szóló határozott idejű bérleti

szerződést, amely szerződés 4.1 pontja értelmében a felek közös megegyezéssel, 30 napos határidővel, rendes felmondással írásban megszüntethetik a szerződést, ha Bérbeadó a piac üzemeltetésében rajta kívül álló ok miatt tartósan akadályoztatva van.

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

II. Indokolás

A bérbeadás bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállás

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 28.000,- Ft/hó.

A Grifton Property Kft. 2012. június 06-án kelt, és 2013. augusztus 29-én aktualizált értékbecslése szerint, a 35923/0/A/1 hrsz-ú, 162 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **20.200.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda) 8 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **134.667,- Ft + Áfa**.

A bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján a megállapítható számított bérleti díj összeg: **67.333,- Ft/hó + Áfa**.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlo kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (iroda) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testület határozat II. Fejezet 13. értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább **egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat**, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon

nem lehetséges, továbbá **3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.**

A Kt. határozat 14. pont értelmében, a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

A 24. pont szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni. A hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés b) pontja szerint a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét.

A Rendelet 14. § (3) pontja értelmében (3) az a bérlő, amelyik kereskedelmi tevékenységét a Négy Tigris Piac megszűnése miatt nem tudja folytatni, egy bérlemény bérbevétele esetén, amennyiben a kérelem benyújtása a piacon lévő bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó közlés keltétől számított

- a) 2 hónapon belül történik meg, mentesül a bérleti szerződés megkötését megelőzően teljesítendő óvadékfizetési kötelezettség alól,
- b) 2-4 hónap közötti időtartamban történik meg, a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni,
- c) 4-6 hónap közötti időtartamban történik meg, a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 14. § (4) bekezdése szerint, a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult a bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A bérbeadásról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 13. pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, továbbá 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani. A határozat 14. pontja alapján a 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

Előzőek alapján **javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a HARUN HUNGARY Kft. részére, iroda tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, a mindenkori közös költséggel megegyező összegű (de minimum az előterjesztés tárgyalásának időpontjában érvényben lévő **28.000,- Ft/hó**) Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, a kérelmező vállalására tekintettel.

A kérelmező 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésére kötelezett, tekintettel arra, hogy a piacon lévő bérleti jogviszonyának, megszüntetésére vonatkozó

közlést még nem kapta kézhez. Azonban javasoljuk az óvadék összegének egy havi bruttó bérleti díj összegén történő megállapítását, a Rendelet 14. § (4) bekezdése alapján, mivel az önkormányzati szándék arra irányult, hogy azok a vállalkozások, amelyek a Négy Tigris Piacon működnek jelenleg, de annak megszűnése miatt ott tevékenységüket nem tudják a továbbiakban folytatni és a vállalkozás a tisztességes működéshez kapcsolódó feltételeket, kedvezményben részesüljenek.

Javasoljuk a bérleti szerződéshez a közjegyzői okirat elkészíttetését, mert bérleti díj nem fizetés esetén a tartozás behajtása, a helyiség kiürítése és újra hasznosítása gyorsabb, mint bírósági úton.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a helyiség több mint három éve üresen áll, a befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és a felújítással az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség műszaki színvonala nő. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., **35923/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 129. szám** alatt található, 162 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti és az abból megközelíthető pincésinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **HARUN HUNGARY Kft.** részére, iroda tevékenység céljára, a **mindenkori közös költségnek megfelelő** (a határozathozatal időpontjában 28.000,- Ft/hó) **összegű Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén, hogy a bérlőnek vállalnia kell a helyiség – birtokbavételtől számított 3 hónapon belüli – saját költségen történő teljes felújítását, valamint az önálló vízhálózat kialakítását. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.
- 2.) amennyiben a bérlő az 1.) pont szerinti helyiség felújítását nem végzi el a birtokbavételtől számított 3 hónapon belül, úgy a bérleti díj, a bérleti szerződés megkötésének napjaig 27.700,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.
- 3.) amennyiben a bérlő nem vállalja az 1.) pont foglalt helyiség saját költségen történő felújítását, úgy a bérleti díjat 27.700,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.
- 4.) engedélyezi az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján az óvadék 1 havi bruttó bérleti díjban történő megállapítását.

- 5.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

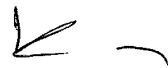
Határidő: 2013. október 07.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

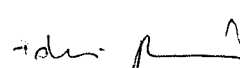
Budapest, 2013. szeptember 23.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

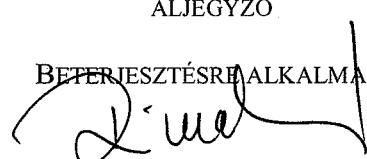
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

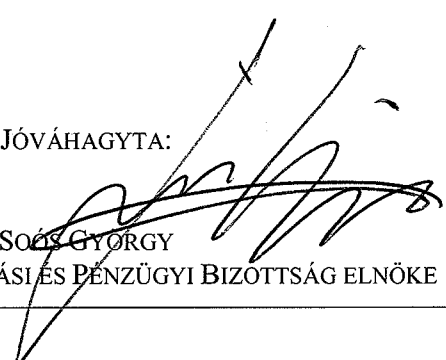

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013. SZEPT 24.

BETÉRIEZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE