

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.3. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 14-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 pincészi (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 értébecslő 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 összegben 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.

A kérelmet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. szeptember 30-i ülésén tárgyalta, és kérte az előterjesztés olyan módon való kiegészítését, hogy abból egyértelműen kerüljön megállapításra a helyiség várható felújítási igénye, és hogy az a közös költség összegével megegyező bérleti díj érvényesítése esetén, milyen időtartam alatt kerül betudásra a számított bérleti díjhoz képest. A kiegészítésre a jelen előterjesztésben kerül sor.

II. A betérjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

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 értébecslése 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**.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti címen lévő helyiség bérbeadóra tartozó munkák elvégzését nettó 2.099.881,- Ft (bruttó: 2.666.850,- Ft) összegben jelölte meg.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának melléklete szerint, a 3-as kategóriába sorolt helyiségek átlagos felújítási igénye bruttó 40.000,- Ft/m². Ez alapján a 162 m² alapterületű helyiség helyreállítási költsége bruttó 6.480.000,- Ft (5.102.362,- Ft + Áfa). Ebből, az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása szerint bruttó 2.666.850,- Ft (2.099.881,- Ft + Áfa) a bérbeadót terhelő beruházások összege.

A számított, és csökkentett bérleti díj és a közös költség különbsége 39.333,- Ft, ami a bérbeadót terhelő munkálatok költsége esetében 53,4 havi (4,4 év) megtérülést eredményez, azaz ezen időszakot követően a bérleti díj, az inflációval emelt számított bérleti díjnak megfelelő összegre emelhető.

IV. 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 mindenkor közös költség összegén kell megállapítani. A határozat 14. pontja alapján a 13. pontok alapján történő bérbeadásakor 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 bérbeadóra tartozó munkák értéke: bruttó 2.666.850,- Ft (nettó: 2.099.881,- Ft), amely összeg a jelenlegi számított (csökkentett) bérleti díj és a jelenlegi közös költség különbözete alapján a bérbeszámításként figyelembe vehető összeg „lelakásának” ideje 4,4 év lenne. A csökkentett bérleti díj (50 %-ot figyelembe véve) összeg és a közös költség különbözetének összege: 39.333,- Ft/hó + Áfa.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a HARUN HUNGARY Kft. részére, határozott időre, 2018. december 31-ig, iroda tevékenység céljára, 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 mindenkori közös költséggel megegyező összegű bérleti díj a bérleti díj fizetési kötelezettség keltétől 54 hónapon keresztül áll fenn, ezt követően a bérleti díj, a számított és csökkentett 67.333,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díj, éves inflációk alkalmazásával növelt összegére emelkedik.

Az Önkormányzat számára előnyösebb, hogy a leendő bérlő végzi el a felújítási munkákat saját költségen, mivel az önkormányzati helyiségben bérbeadó helyett elvégzett értéknövelő beruházások és a saját tevékenységéhez kapcsolódó munkák is a helyiség értékét növelik és egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő egy felújított és karbantartott helyiséget ad vissza.

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.

V. 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 terhét, és a felújítással az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség műszaki színvonala nőne, a helyiségben elvégzett értéknövelő munkák eredményeként a felújított helyiség a kerület hasznára válna. Továbbá a helyiség birtokbavétele óta érdeklődés, illetve bérbevételi kérelem nem volt. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége van, a helyiség jelenlegi műszaki állapota tovább romolna mind a helyiségen belül mind a helyiségen kívül, rontja a külső környezetet is (pl. hirdetések ragasztanak a kirakati portálra, vagy betörhetik az üvegeket).

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. 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.

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 bérlő 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 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 Rendelet 14. § (4) bekezdése szerint, a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult a bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő 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 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 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 érvényesítendők 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 mindenkor 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.

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

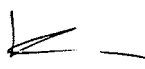
- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., **35923/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 129. szám** alatt található, 162 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti és az abból megközelíthető pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31-ig, a **HARUN HUNGARY Kft.** részére, iroda tevékenység céljára. A bérlő bérleti díj mértéke
 - a.) a bérleti díj fizetési kötelezettség keltétől számított 54 hónapon keresztül a **mindenkori közös költségnek megfelelő** (a határozathozatal időpontjában 28.000,- Ft/hó) **összegű Áfa-val növelt bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak azzal, 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.
 - b.) az 55. hónaptól a bérleti díj 67.333,- Ft/hó + Áfa éves inflációval emelt összegével megegyező.
- 2.) amennyiben a bérlő az 1. a.) pont szerinti helyiség felújítását nem végzi el a birtokbavételtől számított 3 hónapon belül, úgy a bérleti díj, a bérleti szerződés megkötésének napjáig 67.333,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosul.
- 3.) amennyiben a bérlő nem vállalja az 1.) pont foglalt helyiség saját költségen történő felújítását, úgy a bérleti díjat 67.333,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási 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.

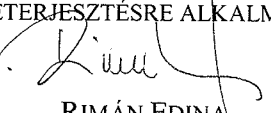
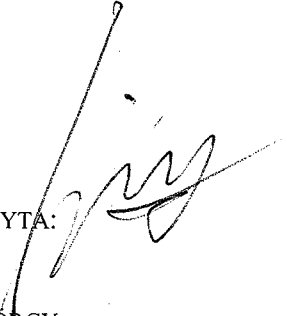
Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. október 21.

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 30.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT	
LEÍRTA:	BALOGH ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2013 OKT 11
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE