

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 11-i ülésére

Tárgy: Clean Amy Services Kft bérbevételi és bérleti díj elengedési kérelme a Budapest VIII. Tolnai Lajos u. 29. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné Kisfalu Kft 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., 34937/0/A/26** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Tolnai Lajos u. 29. szám alatti, 23 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely a tulajdoni lapon műhely besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. április 25-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota megfelelő (4), felújítása kevés anyagi ráfordítással megoldható. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Clean Amy Services Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Tolnai L. u. 29., Cg: 01-09-983960; képviseli: Könyves Alexandra Anna) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség munka felvételi iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A Kft. fő tevékenysége általános épülettakarítás.

A szükséges iratok becsatolásra kerültek, bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A kérelmező vállalja a helyiség felújítását saját költségen, egyben kéri a felújítás időtartamára, 4 hónapra a bérleti díj elengedését.

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

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz és a bérleti díj elengedéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A vízórás helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **8.640,- Ft/hó + Áfa.**

A 34937/0/A/26 hrsz-ú, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre a GRIFTON Property Kft. által 2013. október 30-án készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **3.900.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 8 %, azaz a számított bérleti díj összege **26.000,- Ft/hó + Áfa**

Önkormányzati érdekből a legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj **legfeljebb 30 %-kal mérsékelhető.** Az így számított bérleti díj **18.200,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten cégtár adatai szerint a társaság nem áll csőd-, felszámolási-, végrehajtási eljárás alatt, továbbá társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tesz.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Clean Amy Services Kft.** részére épülettakarítási munkafeltevő iroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, az önkormányzati érdekből csökkentett **18.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Nem javasoljuk a bérleti díj elengedését 4 hónapra, tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület határozat alapján a bérleti díj maximum 50 %-kal csökkenthető a felújítás időtartamára, továbbá a helyiség jó műszaki állapotú, irodának tisztasági festés után alkalmas, ami nem igényel 4 hónapos felújítási időtartamot. A helyiség bérlő igényeinek megfelelően történő kialakítása nem az Önkormányzat költsége, így a bérleti díj elengedése nem indokolt.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a megelőző bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg jó műszaki állapotú helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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 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 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 20. b) pontja értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra, míg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján, az alábbi jogcímenek legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlansága miatt

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.

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., **34937/0/A/26** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Tolnai Lajos u 29.** szám alatt található, **23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Clean Amy Services Kft.** részére, általános épülettakarítási munkafelvételi iroda céljára, **18.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) *nem járul hozzá* a helyiség felújításának időtartamára a bérleti díj elengedéséhez.
- 3.) 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. november 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

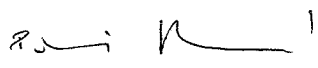
Budapest, 2013. október 30.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

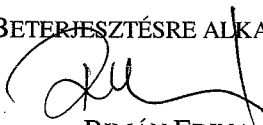
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

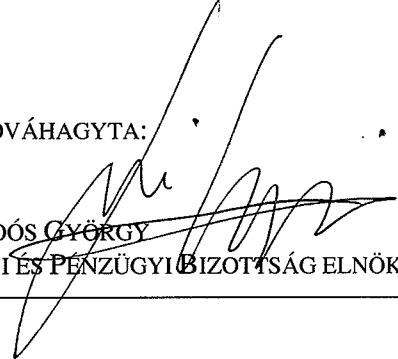

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 NOV 05

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE