

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.14

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 3-i ülésére

Tárgy: A Favarázs Szociális Szövetkezet és a Kóczán Ügyvédi Iroda közös bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss J. u. 7. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34648/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám alatti, 75 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú (50 m²) és kizárólag abból megközelíthető pinceszinti (25 m²) nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. szeptember 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 124/2013. (II. 11.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., 34648/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám alatti 75 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és az abból megközelíthető pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig a GISZHDF Kft. részére melegkonyhas vendéglátás (szeszesital árusítással) céljára, 106.310,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

A Kisfalu Kft. a kérelmezőt írásban értesítette a bizottsági határozatról, a levelet a posta „nem kereste” jelzéssel hozta vissza és a kérelmező sem érdeklődött a beadott bérbevételi kérelmének sorsáról.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 702/2013. (VI. 17.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., 34648/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám alatti 75 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és az abból megközelíthető pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig a P.T.I. Investmentst Kft. részére iroda céljára, 53.867,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

A Kisfalu Kft. a kérelmezőt írásban értesítette a bizottsági határozatról. A levél átvételre került, azonban a bérleti szerződést a kérelmező nem kötötte meg.

A **Favarázs Szociális Szövetkezet** (cégjegyzékszám: 15-02-050822; székhely: 4374 Encsencs, Szabadság u. 42.; képviselő: Simon János ügyvezető) és **Kóczán Ügyvédi Iroda** (nyilvántartási: 3966; székhelye: 1132 Budapest, Victor Hugo u. 11-15. III/B03011, az ügyvédi iroda nyilvántartásba vételének időpontja: 2012. augusztus 29., képviseli: Dr. Kóczán Béla) közös bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség szövetkezeti, ügyvédi és ingatlan iroda céljára történő bérlőtársi bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmezők csatolták az általuk a H. J. B. Invest Kft-vel készített felújítási költség árszámítását, amely összességében 329.226 Ft-ról szól. Kérelmükben leírják, hogy bérbeszámítást nem kérnek, azonban minimum 2 éves határozott időtartamú bérleti szerződés megkötését kérik a fenti helyiségre vonatkozóan, bérleti díj ajánlatuk a várható felújítási költségekre tekintettel **60.000,- Ft/hó + Áfa.**

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. A betervezés indokolása

A helyiség bérbeadásához és bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **19.650,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifon Property Kft. által 2013. május 27-én készített és 2013. december 11-én aktualizált értékbecslés szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: **9.000.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. Az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **60.000,- Ft/hó + Áfa.**

A nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, azaz a kedvezményes bérleti díj összege **42.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Favarázs Szociális Szövetkezet ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Favarázs Szociális Szövetkezet** és **Kóczán Ügyvédi Iroda** bérlőtársak részére ügyvédi, ingatlan **iroda céljára**, határozott időtartamra, 2018. december 31-ig **60.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a kérelmezők által adott bérleti díj ajánlat elfogadását, mivel a kedvezményes bérleti díjat meghaladó összegben került meghatározásra, ezáltal az Önkormányzat bérleti díj bevétele növeli.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmezők részére történő, ajánlatának megfelelő összegű bérleti díjon történő bérbeadását, mert az üresen álló helyiségre befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Az

iroda tevékenységnek megfelelően a helyiséget a bérlők rendben tartják, a szükséges karbantartásokat elvégzik.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogsabályi 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.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 248/2013. (VI. 19.) számú határozata szerint történik. A 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 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 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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

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., **34648/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám** alatt található, 75 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú és kizárólag abból megközelíthető pincésinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, a **Favarázs Szociális Szövetkezet** és a **Kóczán Ügyvédi Iroda** bérlőtársak részére, szövetkezeti, ügyvédi és ingatlan iroda céljára, **60.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) 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 vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

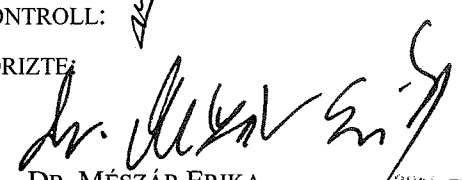
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

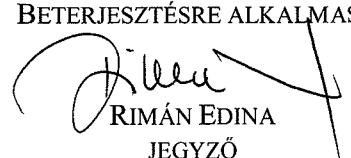
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

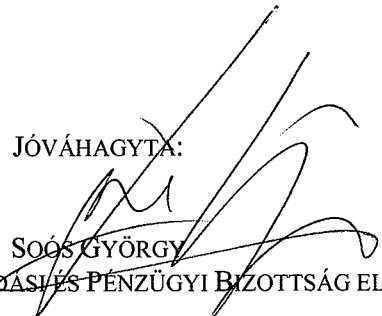

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. FEBR. 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE