

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

421.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: LORNYON Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti
üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika 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., 36763/0/A/44 hrsz-on nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Üllői út 16/B. szám alatt található, 25 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakáscélú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

A fenti címen lévő helyiséghez tartozik a 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiségből 7,82 m², továbbá ebből használnak a 36763/0/A/42 hrsz-ú és 36763/0/A/43 hrsz-ú helyiségek is megosztottan. Emellett a XIX. sorszámmal jelölt közös tulajdonú közlekedő 1/3.ad rész 4,18 m² használatát szintén az A/44 albetétéhez tartozik. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. szeptember 17-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, (3) besorolású. A 36763/0/A/42 és a 36763/0/A/43 hrsz-ú helyiségekkel közös villany és a gázszolgáltatás. A gázóra jelenleg ki van zárva a szolgáltatásból, az előző bérlő által felhalmozott hátralék miatt. Intézkedést kezdeményeztünk az ELMŰ által elfogadott hiteles almérő óra felszerelésének ügyében. Jelenlegi állapotában nincs rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

A LORNYON Bt. (székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 24.; cégjegyzékszáma: 01-06-110840; adószáma: 28181556-1-42; képviselő: dr. Szántó Péterné) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség használatcikk kereskedelem (régiség) céljára történő bérbevételének ügyében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelemhez csatolt feljegyzésben a kérelmező leírja, hogy eddigi tevékenységüket a Magyarországi Evangélikus Egyház épületében lévő helyiségben folytatták, de az épület átépítése miatt sürgősen ki kell költözniük. A helyiség megtekintésekor észlelt közös villanyóra, és a szolgáltatásból kizárt gázóra, valamint a bérbe venni kívánt helyiség műszaki állapota miatt a bérleti díj ajánlatuk 27.000,- Ft/hó + Áfa.

A helyiség jelenlegi állapotáról tudomással bírnak. Amennyiben ezeket az Önkormányzat a bérleti díj megállapításánál figyelembe veszi, akkor a fenti helyiség elektromos áramra vonatkozó külön almérő felszerelésének költségét, a helyiség felújítását, valamint a fűtési lehetőséget saját maguk megoldják. Kérjük továbbá a tulajdonos hozzájárulását az önkormányzati tulajdonú helyiség telephelyként történő bejelentésének engedélyezéséhez, a pénztárgép felszerelése miatt, a NAV felé székhelyet és telephelyet kell bejelenteniük. A cég székhelye az eddig bérelt egyházi helyiség volt.

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. Beterjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiségek bérbeadáshoz bérbeadó döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A 36763/0/A/44 hrsz-ú vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.642,- Ft/hó.**

A 36763/0/A/45 hrsz-ú vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **10.010,-Ft/hó,** ebből a 7,82 m²-re eső összeg: **3.011,- Ft/hó.**

Összesen: 12.653,- Ft/hó

A 36763/0/A/44 hrsz-ú 25 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **6.876.000,- Ft** összeg. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %-os szorzó alapján a számított nettó bérleti díj összeg: **45.840,- Ft /hó.**

A 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **5.106.000,- Ft** összeg. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %-os szorzó alapján a számított nettó bérleti díj összeg: **34.040,- Ft /hó.**

Számított bérleti díj az A/45 albetétből az A/44 albetétre arányosan a 7.82 m² alapterületű részre: 10.238,- Ft.

Számított nettó bérleti díj összesen: 56.078,- Ft/hó

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségek bérbeadását a LORNYON Bt. részére használatcikk kereskedelem (régiségek árusítása) céljára, határozott időre 2018. december 31. napjáig, az általa ajánlott bérleti díjon, azaz 27.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg a Rendelet 29.§-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.

Javasoljuk a bérleti díj megállapítását a kérelmező által ajánlott összegén, tekintve, hogy vállalja a helyiség felújítását, a külön villanyóra almérő felszerelését és a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét saját költségén.

A bérlőjelöltnek vállalnia kell a helyiség saját költségén történő felújítását, az önálló villanyóra almérő felszerelését, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, az általa ajánlott bérleti díjon, tekintettel arra, hogy saját költségén vállalja a helyiség felújítását, az önálló almérő felszerelését. A helyiség mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna. A bérlőjelölt a helyiséget felújítja, az önálló villanyóra almérő felszerelésével a helyiség értéke és használhatósága nagy mértékben javulna. Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és az Önkormányzat terhére kell a szabványos villanyóra kialakítását elvégezni.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2010., 2011., és 2012-ben is eleget tett.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

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 bérbeadási 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

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

A Rendelet 4. § (1) Bérleti szerződést üres és a bérlőnek való átadást meggátló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.

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:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Üllői út 16/B. szám alatti, **36763/0/A/44** helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű és a 36763/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű helyiségből 7.82 m², üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiségek bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig, a **LORNYON Bt.** részére, használcikk kereskedelem (régiségek árusítása) céljára, 27.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg a az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29.§-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlőjelöltnek vállalnia kell a helyiség saját költségen történő felújítását, az önálló villanyóra almérő felszerelését, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a 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

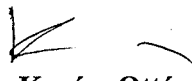
Határidő: 2014. március 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

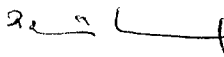
Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

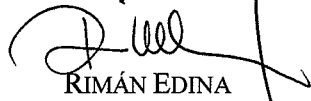
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

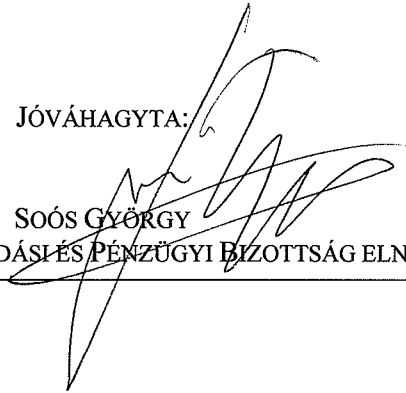

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 FEBR 25.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE