

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 17-i ülésére

Tárgy: Puka Eduard egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre vonatkozóan

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/2** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **32 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. október 01-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **81 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2008. szeptember 30-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Puka Eduard egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Tavaszmező u. 19-21. 3. em. 21.; vállalkozói száma: 20286006; adószáma: 60315908-2-42) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a **35044/0/A/2** hrsz-ú helyiség zöld kávé raktár, továbbá a **35044/0/A/3** hrsz-ú helyiség kávépörkölő és bemutatóterem céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

II. A betérjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiségek bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A **35044/0/A/2** hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.024,- Ft/hó.**

A fenti helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. által 2012. október 17-én készített, majd 2014-ben aktualizált értékbecslése alapján: **5.400.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiségnél raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **36.000,- Ft/hó + Áfa.**

A 35044/0/A/3 vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.580,- Ft/hó.**

A 35044/0/A/3 hrsz-ú helyiség ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **13.528.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, bemutatóterem (kávépörkölő és bemutató terem) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **90.187,- Ft/hó + Áfa.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított csökkentett bérleti díj: **45.094,- Ft/hó + Áfa.**

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 lehet megállapítani, amely a határozat hozatal időpontjában **9.580,- Ft/hó.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának melléklete szerint, a 3-as kategóriába sorolt helyiségek felújítási igénye legfeljebb bruttó 40.000,- Ft/m². Ez alapján a 81 m² alapterületű helyiség helyreállítási költsége bruttó 3.240.000,- Ft (2.551.181,- Ft + Áfa).

A számított bérleti díj és a közös költség különbsége 80.607,- Ft, ami a bérbeadót terhelő munkálatok költsége esetében 31,6 havi megtérülést eredményez, azaz ezen időszakot követően a bérleti díj, az inflációval emelt számított bérleti díjnak megfelelő összegre emelhető.

A csökkentett bérleti díj és a közös költség különbsége 35.514,- Ft, ami a bérbeadót terhelő munkálatok költsége esetében 71,8 havi megtérülést eredményez, azaz ezen időszakot követően a bérleti díj, az inflációval emelt számított bérleti díjnak megfelelő összegre emelhető.

Puka Eduard egyéni vállalkozónak két bérleménye van a kerületben, a Budapest VIII., Tavaszmező u. 19-21. szám alatt. A fenti helyiségekre a bérlőnek 2014. február 28-ig bérleti- és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a 35044/0/A/2 helyiség bérbeadását Puka Eduard egyéni vállalkozó részére raktár céljára határozott időtartamra, 2019. december 31-ig 36.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a 35044/0/A/3 helyiség bérbeadását Puka Eduard egyéni vállalkozó részére raktár céljára határozott időtartamra, 2019. december 31-ig 72.150,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a 35044/0/A/3 hrsz-ú helyiség bérleti díjának 20 %-os mérséklését tekintettel a helyiség közepes állapotára, valamint arra, hogy a helyiség huzamosabb ideje üres.

A 35044/0/A/3 hrsz-ú helyiség esetében azért javasoljuk a bérleti díj csökkentését, mert a helyiség bérbevételére hosszú ideje nem volt érdeklődés. Nem javasoljuk a bérleti díj közös költségen történő bérbeadását és így a felújítási munkálatok elszámolását, mivel a bérleti díj és a közös költség között igen nagy a különbség.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségek kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna. A bérlő a helyiségeket a tevékenységének megfelelően kialakítaná, rendben tartaná.

A határozati javaslatok elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj előirányzatát.

A helyiségek 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 rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat V. fejezetének 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint a társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A határozat 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben végzett raktár tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, az utcai földszinti helyiségben végzett bemutatóterem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 13. pontja értelmében 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 lehet megállapítani.

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadásakor a vevőnek 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 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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., 35044/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 46. szám** alatt található, **32 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **Puka Eduard egyéni vállalkozó** részére, raktár céljára, **36.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) *hozzájárul* a **Budapest VIII., 35044/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 46. szám** alatt található, **81 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **Puka Eduard egyéni vállalkozó** részére, kávépörkölő és bemutatóterem céljára, **72.150,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 3.) a bérleti szerződések 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 3-3 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 igazgató

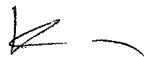
Határidő: 2014. április 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

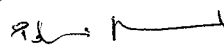
Budapest, 2014. április 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

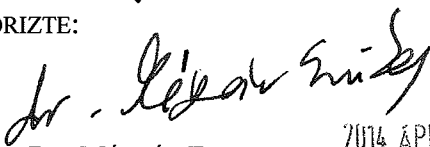
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

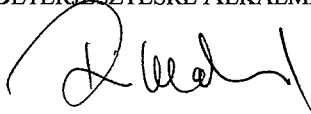
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

2014. ÁPR. 10.

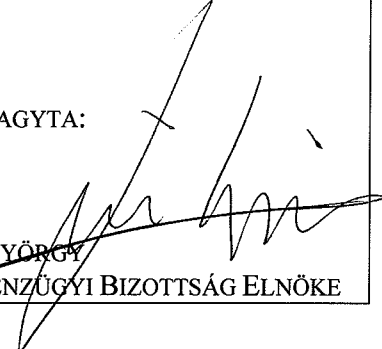
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE