

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

53. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 2-i ülésére

**Tárgy: A Highlight Optic Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 37. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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., 36291/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Práter u. 37. szám alatti, 110 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai, pince szintű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft a helyiséget 1994. január 1-én vette birtokba. A 2011. február 16-án készített, majd 2014. május 12-én aktualizált Ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a helyiség állapota lelakott, korszerűtlen, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A lejárata csak 1,60 m magas, nem szabványos. A lépcső meredek, használta csak nagy nehézséggel lehetséges. A téglákról a vakolat 50 %-a hiányzik, a padozat beton. A helyiség száraz. Működő közmű bekötések, fűtés, meleg víz és WC nincs.

A **Highlight Optic Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 37. fszt/4.; cégjegyzékszám: 01-09-922423; adószám: 14839380-2-42; képviselő: Zsiga Csaba ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségre raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező cég képviselője a helyiséget megtekintette, annak jelenlegi műszaki állapotát ismeri. Írásban nyilatkozott, hogy bérbevételi szándékát annak ellenére fenntartja, hogy a helyiség jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Nyilatkozata szerint csak raktározásra használná, arra neki alkalmas. A kérelemhez szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem **15.000,- Ft + Áfa/hónap** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

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 betérjesztés indokolása

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

#### III. Tényállási adatok

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiség után: **24.200,- Ft/hó.**

A fenti helyiség a 2011. február 16-án készített, majd 2014. május 12-én aktualizált Ingatlanforgalmi szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **6.500.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai pince szintű helyiség esetében a raktározáshoz tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **32.500,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, azaz a kedvezményes bérleti díj **16.250,- Ft/hó + Áfa.**

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 Highlight Optic Kft-nek egy bérleménye van a kerületben, a Budapest VIII., Práter u. 37. szám alatt. A fenti helyiségekre a bérlőnek 2014. április 30-ig bérleti- és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Highlight Optic Kft.** részére raktározás céljára határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig. A bérleti díj összege a mindenkori közös költséggel megegyező összegű (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 24.200,- Ft/hó) Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, tekintettel, hogy a helyiség állapota nagyon romos, továbbá 20 éve üresen áll. A kérelmező nyilatkozata értelmében a helyiséget közművek nélkül kívánja bérbe venni.

A bérleti díj alacsonyabb összege történő megállapítására nincs lehetőség, mivel a bérleti díj összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által fizetett közös költség összege.

Javasoljuk a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől való eltekintést, tekintettel a bérleti díj összegére, továbbá figyelembe véve a kérelmező cég eddig tanúsított kiváló fizetési morálját.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, továbbá a bérlő a helyiséget rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és helyiség állaga romlik.

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

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 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 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 248/2013. (VI. 19.) számú 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó utcai pince szintű helyiség esetén 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az 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.

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.

(5) A közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,-Ft-ot,

- b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,  
c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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., 36291/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Práter u. 37. szám** alatt elhelyezkedő, **110 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai pince szintű helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig a **Highlight Optic Kft.** részére, raktározás céljára. A bérleti díj összege a mindenkori közös költséggel megegyező összegű (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 24.200,- Ft/hó) Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összeg, tekintettel arra, hogy a kérelmező nem tart igényt a közművekre.
- 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. A Bizottság a Rendelet 17. § (5) bekezdés b) és c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

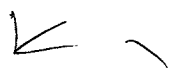
Határidő: 2014. június 9.


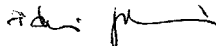


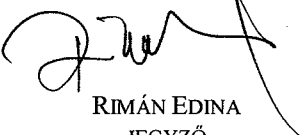
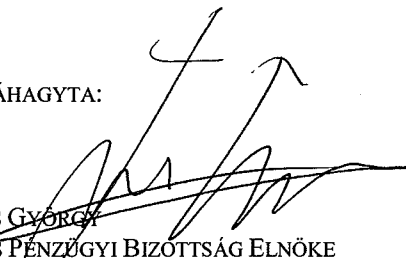
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. május 21.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2014 MÁJ 27.
BETERJESZTÉSRE ALCALKMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE