

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

58...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 21-i ülésére

Tárgy: PRT-START KFT. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 34. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35709/0/A/8** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Práter u. 34. (Nagytemplom utca felől közelíthető meg)** szám alatti, **35 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a helyiséget 2010. február 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, valamint a helyiségről készített képek szerint a helyiség nagyon rossz műszaki állapotú (több helyen beázás nyomai, salétromos, penészes falak), teljes felújítást igénylő (1) besorolású, villany- és gázóra található a helyiségben, a gázóra piros plombával lezárásra került. Jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

PRT-START Kft. (cégjegyzékszáma: 01-09-962006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 83. fszt. 3.; adószám: 23362424-2-42; képviseli: Deák Zsolt) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 10.000,- Ft/hó + Áfa, amelyet a helyiség rendkívül rossz műszaki állapotára tekintettel ajánlott, amennyiben az általa kért összegben veheti bérbe a helyiséget, vállalja a helyiség saját költségén történő felújítását.

A PRT-START Kft. a kerületben jelenleg két önkormányzati tulajdonú helyiséget bérel a Budapest VIII., Práter u. 30-32. szám alatti ingatlanon belül.

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 helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **5.775,- Ft/hó + Áfa.**

Az Ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartása szerint a 35709/0/A/8 hrsz-ú, 35 m² alapterületű, (Nagytemplom felől megközelíthető) utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség becsült értéke: 5.262.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %-os szorzóval **számított nettó bérleti díj 35.080,- Ft/hó.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 17.540,- Ft.**

Nyilvántartásunk szerint a PRT Start Kft.-nek a területben lévő helyiségeire és a gépkocsi beállójára 2014. május 31. napjáig lejárt esedékességű bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka nincs.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012. és 2013. évben is rendben eleget tett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a PRT-START Kft. részére raktározás céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, az ajánlatában szereplő 10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy vállalnia kell a helyiség saját költségén történő felújítását. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti. Azért javasoljuk a kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást mivel a helyiség rossz műszaki állapotú, több mint három éve üresen áll és érdeklődés sem volt rá. Javasoljuk, hogy a bérleti jogviszony lejártakor a bérleti szerződés ne legyen meghosszabbítható az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság döntsön.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának közös költséggel megegyező díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a kérelmező tett bérleti díj ajánlatot és vállalta a helyiség felújítását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli. A PRT-START Kft. bérlő a jelenlegi önkormányzati bérleményei után határidőben, pontosan eleget tesz fizetési kötelezettségeinek.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat műszaki értékelési mellékletében szereplő (1) besorolású nagyon rossz műszaki állapotú helyiségnek a teljes felújítására vonatkozóan a bérbeadóra tartozó felújítási költség 1m²-re eső bruttó 60.000,- Ft-tal számolva (nettó 1.653.545,- Ft/hó) 2.100.000,- Ft bruttó összeg lenne. Az bérbeadóra tartozó felújítás költségeinek bérlő által történő átvállalása előnyös az Önkormányzat számára, mivel nem kell bérbeszámítási megállapodást kötnie a leendő bérlővel, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén egy felújított karbantartott helyiséget kap vissza. A bérlő által tett 10.000,- Ft-os bérleti díj ajánlat nem sokkal kevesebb, mint a 17.540,- Ft számított bérleti díj összege lenne, és a jogviszony 60 hónapos futamideje alatt a különbözet összege 452.400,- Ft.

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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. 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 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 hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

A Képviselő-testület határozatának II. Fejezet 13. új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá az 5. s) pontban megállapított 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkor közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

A 14. pont értelmében a bérlőnek 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 nyilatkozatot 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., **35709/0/A/8** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Práter u. 34. szám** (Nagytemplom utca felőli bejárat) alatt található, 35 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **PRT-START Kft.** részére, raktározás céljára, 10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben leendő bérlő vállalja a helyiség saját költségén történő felújítását.
- 2.) a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság dönt.
- 3.) a **PRT-START Kft-nek** tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.
- 4.) 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

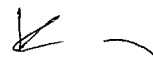
Határidő: 2014. július 28.

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. július 03.

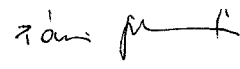
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

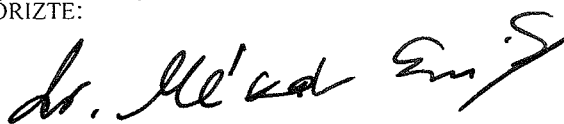
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

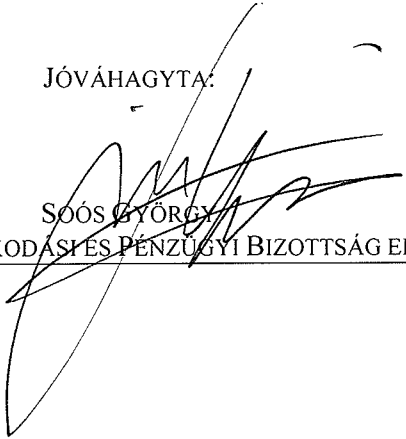
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 JÚL 15.

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE