

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

42
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 28-i ülésére

Tárgy: szellemi szabadfoglalkozású önadózó magánszemély és a Zupp Group Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Futó u. 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely 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., Futó utca 3.** szám alatti, **35579/0/A/5** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **25 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban lakás besorolással szerepel.

A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Lakásügyi Irodájának 1996. december 30-i értesítése szerint a 35579/0/A/5 hrsz-on nyilvántartott üzletlakás annak műszaki állapota miatt lakásként nem hasznosítható, ezért a továbbiakban nem lakás célú helyiségként tartják nyilván. A Lakásügyi Iroda tájékoztatását követően a funkcióváltás az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése nem történt meg.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a fenti helyiséget 2009. október 22-én vette birtokba. Az Önkormányzati Házkezelő Irodától 2013. július 24-én kapott tájékoztatás szerint a helyiség fűtése az elektromos hálózat felbővítése után, elektromosan megoldható. Az Irodától kapott 2014. július 08-án kelt újabb tájékoztató levél szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, abban fűtési lehetőség, kémény nincs kialakítva. Szükséges továbbá a víz- és csatornahálózat átalakítása. Emellett szükséges a helyiségen tisztasági festést és vakolatjavítást végezni, valamint a nyílászárók javítása, szerelvényezése. A tájékoztató levél alapján a helyiség rendeltetésszerű használatra csak a fenti munkák elvégzése után alkalmas.

1) **szellemi szabadfoglalkozású önadózó magánszemély** (cím: 1071 Budapest, ; adószám:) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség képző- és iparművészeti tevékenység, dobozkészítés, könyvkötés (stúdió) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A kérelmező bérbevételi kérelmében úgy nyilatkozott, hogy a helyiséget a közös költség összegén kívánja bére venni, a 247/2013 (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 13. és 14. számú pontjára hivatkozással. A helyiséget megtekintette, a helyiség szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapotával tisztában van, vállalja a helyiség felújítását önerőből. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

2) **A Zupp Group Kft.** (székhely: 1143 Budapest, Ilka u. 32. 3. em. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-174287, képviseli: Princz Benedek ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Zupp Group Kft. 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

A helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **5.964,- Ft/hó.**

A Grifton Property Kft. által 2014. május 30-án készített értékbecslése szerint a 35579/0/A/5 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség forgalmi értéke: **4.400.000,- Ft.**

- 1) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben Kiss Szonja kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt képző- és iparművészeti tevékenység, dobozkészítés, könyvkötés (stúdió) tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **22.000,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **11.000,- Ft.**

- 2) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben a **Zupp Group Kft.** kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **29.333,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **14.667,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Zupp Group Kft. ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társaság 2013. június 07-én került bejegyzésre a cégnyilvántartásba, adóbevallási kötelezettségének legkésőbb 2014. május 31-ig eleget tett.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a helyiség funkciójának lakásról egyéb helyiségre ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését, tekintettel arra, hogy az ingatlan lakhatásra nem alkalmas, a jelenleg hatályos rendelkezések szerint ez nem biztosítható. Az ingatlan a selejtezését követően nem lakás céljára szolgáló helyiségként került hasznosításra.

Nem javasoljuk a nyilvános pályázat kiírását, mivel a beadott bérleti díj ajánlatok alapján egyértelműen kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb bérleti díj bevételt ajánló. Összességében a **Zupp Group Kft.** részére történő bérbeadás előnyösebb az Önkormányzat számára, tekintve, hogy a jogviszonya folyamatosan magasabb összegű jövedelmet termel.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Zupp Group Kft.** részére raktározás céljára, határozatlan időtartamra **23.466,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben. Mivel a helyiség Józsefváros központjában, frekvenciált helyen található, valamint a Corvin - Szigony program keretében a környéken jelentős beruházás valósult meg és a Futó utca is új burkolatot kapott, ezért a bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését javasoljuk.

Javasoljuk a helyiség funkciójának a földhivatali nyilvántartásban történő átvezetéséig *előbérleti szerződés megkötését* a bérlővel, mert addig birtokba tudja venni a helyiséget és fizeti a bérleti díjat, tekintve, hogy amíg a földhivatali nyilvántartásban a funkció nincs rendezve, a közjegyző nem készíti el az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot. A funkció átvezetése után a bérbeadásnak és az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat elkészítésének nincsen akadálya.

A helyiség közepes (3) műszaki besorolású, így a 25 m² alapterületű helyiség fajlagos felújítási költsége 1.000.000,- Ft lenne a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának mellékletének értelmében.

Nem javasoljuk a bérbeadást **szellemi szabadfoglalkozású önadózó magánszemély** részére, mivel a helyiség a kérelmező saját költségén történő felújítása esetén a közös költség összegén

kerül megállapításra a bérleti díj a 23.466,- Ft bérleti díj helyett, az a bérleti jogviszony végéig 1.120.128,- Ft engedményt jelentene az Önkormányzat részéről, szemben a felújítás 1.000.000,- Ft-os összegével.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség Zupp Group Kft 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 a raktározási tevékenységnek megfelelően kialakítja, rendben tartja.

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

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

A funkcióváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése, illetve a helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni.

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 Rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében, amennyiben a Rendelet 7. § (1) bekezdését nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

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. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. 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, az utcai bejáratú, földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, a képző- és iparművészeti tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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

A Kt. határozat 13. pontja értelmében 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 volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, 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 alapján a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor 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 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 *nem járul hozzá* a **Budapest VIII., 35579/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó utca 3.** szám alatt található, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához: **szellemi szabadfoglalkozású önadózó magánszemély** részére.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. augusztus 4.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., 35579/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Futó utca 3. szám alatt található, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiséget törli a lakásállományból és a továbbiakban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek között tartja nyilván.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a jelen határozat 1.) pontjában meghatározott helyiség tekintetében, hogy az Önkormányzat képviselőjében kérje a Földhivataltól a funkcióváltás átvezetését.
- 3.) *hozzájárul* a **Budapest VIII., 35579/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó utca 3.** szám alatt található, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiségre előbérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időtartamra 30 napos felmondással, de maximum a helyiség funkciójának a földhivatali nyilvántartásban történő átvezetéséig, a **Zupp Group Kft.** részére raktározás céljára, **23.466,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 4.) az előbérleti 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 vállalja a leendő bérlő.
- 5.) amennyiben a helyiség funkciójának a földhivatali nyilvántartásban történő átvezetése megtörténik, *hozzájárul* a **Budapest VIII., 35579/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott,

természetben a **Budapest VIII., Futó utca. 3.** szám alatt található, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással a **Zupp Group Kft.** részére raktározás céljára, 23.466,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

- 6.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. augusztus 4.


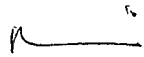


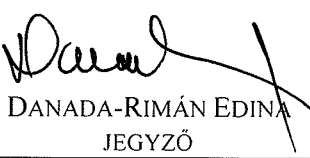
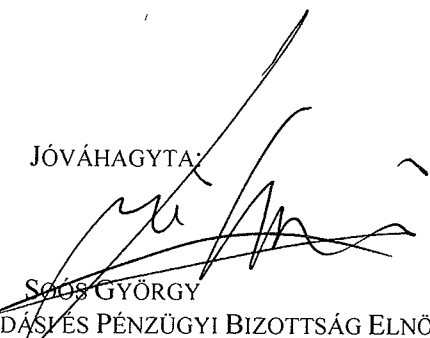
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. július 15.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT.	
LEÍRTA:	SZABÓ GERGELY REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	ad. 	
JOGI KONTROLL:		
ELLENŐRIZTE:		
	DR. MÉSZÁR ERIKA	
	ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2014 JÚL 23.	JÓVÁHAGYTA:
		
DANADA-RIMÁN EDINA		SZÜCS GYÖRGY
JEGYZŐ		A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE