

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

39.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 01-i ülésére

Tárgy: Puka Eduard egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 23. 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., 35267/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Koszorú u. 23.** szám alatti, **57 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. február 01-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, valamint a helyiségről készült képek szerint a helyiség nagyon rossz műszaki állapotú (több helyen beázás nyomai, salétromos, penészes falak), teljes felújítást igénylő, (1) besorolású. Villany- és vízóra található a helyiségben. Jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

Puka Eduard egyéni vállalkozó (Nyilvántartási száma: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Tavaszmező u. 19-21. III. 21.; adószám: 60315908242) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség kávépörkölő műhely, továbbá kulturális és ismeretterjesztés (kiállító terem), kávé és újrahasznosítás témakörben oktatóteremként történő bérbevétele ügyében. A kérelmében leírta, hogy a fenti címen lévő, általa megtekintett helyiség rossz műszaki állapotú, jelentős felújítást igényel ahhoz, hogy bármilyen tevékenység végzésére alkalmas legyen. A helyiség saját költségen történő felújítását vállalja, de kéri, hogy a bérleti díj, a helyiséggel kapcsolatos költségekkel megegyező összegen legyen megállapítva. A szükséges iratok (Igazolás a Vállalkozói igazolványról) becsatolásra kerültek.

Puka Eduard egyéni vállalkozó a kerületünkben jelenleg három önkormányzati tulajdonú helyiséget bérel a Budapest VIII., Tavaszmező u. 19-21. szám alatti ingatlanon belül kettőt, és a Budapest VIII. József u. 46. szám alatt.

II. Beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **17.875,- Ft/hó + Áfa.**

Az Ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartása szerint a 35267/0/A/4 hrsz-ú, 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség becsült értéke: 8.852.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (műhely, oktatás és kiállító terem) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: **44.260,- Ft/hó.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó bérleti díj **22.130,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint Puka Eduard egyéni vállalkozónak a területben lévő helyiségeire 2014. július 31. napjáig lejárt esedékességű bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka nincs.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a vállalkozó ellen végrehajtási-, csőd-, és felszámolási eljárás nincs folyamatban, és működik a vállalkozása.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Puka Eduard egyéni vállalkozó részére kávépörkölő műhely, oktatás és kiállító terem céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig történő bérbeadását, a mindenkori közös költséggel megegyező (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában) 17.875,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén azzal, hogy a kérelmezőnek vállalnia kell a helyiség saját költségen történő felújítását. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti. Azért javasoljuk a kérelmező által kért közös költséggel megegyező bérleti díjon történő bérbeadást mivel a helyiség teljes felújítást igénylő 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 döntson.

Amennyiben a bérlő a helyiséget a bérleti szerződés aláírását követő 3 hónapon belül nem újítja fel, vagy a késedelem okát ezen időn belül nem igazolja, a bérleti díjat 22.130,- Ft-ban javasoljuk meghatározni. Azért javasoljuk az 50 %-os bérleti díj csökkentést, mivel a helyiség nagyon rossz állapotú, a helyiség bérbeadása és bérlő közreműködésével történő felújítása az Önkormányzatnak elsődleges érdeke.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, továbbá a bérlő a helyiséget felújítja, a bérbeadás időtartama alatt karbantartja, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli. A Puka Eduard egyéni vállalkozó bérlő a jelenlegi önkormányzati bérleményei után, rendben 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 2.692.913,- Ft + 727.087,- Ft Áfa) 3.420.000,- Ft bruttó összeg lenne. A 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 kért, a közös költséggel megegyező összeg, és az 50 %-kal csökkentett 22.130,- Ft számított bérleti díj összeg közötti különbözet, a jogviszony 60 hónapos futamideje alatt nettó 255.300,- Ft összeget tesz ki.

A helyiség ilyen módon történő bérbeadása az Önkormányzat számára előnyös, mivel a helyiség felújítási igénye 10,5-szeresen meghaladja a bérbeszámítás útján figyelembe vehető költségeket, és bérbeszámítás alkalmazásával a helyiség várhatóan továbbra is hasznosítás nélkül üresen állna.

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) bekezdése szerint 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.

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 beköltözhető forgalmi érték szolgál. 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (műhely, oktatás és kiállító terem) szorzó 6 %.

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.

13. pont szerint 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 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., 35267/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Koszorú u. 23. szám** alatt található, 57 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **Puka Eduard egyéni vállalkozó** részére, kávépörkölő műhely, oktatás és kiállító terem céljára, a közös költséggel megegyező (az előterjesztés időpontjában) 17.875,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben leendő bérlő vállalja a helyiség saját költségén történő felújítását, továbbá.

- 2.) amennyiben a bérlő az 1.) pont szerinti helyiséget a bérleti szerződés aláírását követő 3 hónapon belül nem újítja fel, vagy a késedelem okát nem igazolja ez időn belül, a bérleti díj a bérleti díj fizetés kötelezettségének kezdő időpontjától 22.130,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak összegre emelkedik.
- 3.) Puka Eduard egyéni vállalkozónak 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 nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság dönt.
- 5.) 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

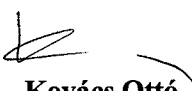
Határidő: 2014. szeptember 08.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

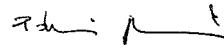
Budapest, 2014. augusztus 22.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

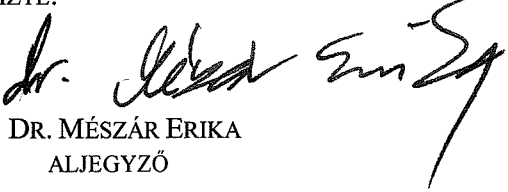
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

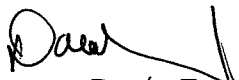
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

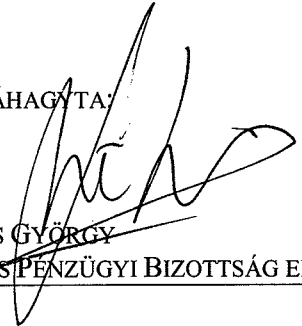
2014 AUG 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 AUG 26.


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE