

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.26.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: MUSIC MERCANT Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Kiss J. u. 2/a.) 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34637/0/A/39** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 57. (Kiss J. u. 2/a.)** szám alatti, **109 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejárátú, galériás nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. november 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújításra szorul, a cirkó fűtés kialakítása (készülék, radiátorok, kéménybélelés), a burkolatok javítása és a közműhálózat felülvizsgálata szükséges, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a bérbeadót terhelő munkák elvégzésének becsült nettó összege: 3.350.000,- Ft (bruttó: 4.254.500,-).

A **MUSIC MERCANT Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-715427; székhely: 1084 Budapest, Víg u. 5-7. fszt. 1.; adószám: 13031936-2-42; képviseli: Csider Bálint ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség hangszer kereskedelem céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégkivonat) becsatolásra kerültek. A kérelmező **bérleti díj ajánlata: 80.000,- Ft/hó + Áfa.**

A kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **12.225,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2014. április 29-i értékbecslése szerint az utcai bejárátú földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 19.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %-os szorzóval **számított nettó bérleti díj 132.667,- Ft/hó.**

Az értékbecslő az értékbecslés elkészítésekor megállapította, hogy a helyiség összességében gyenge közepes állapotú, gépészeti berendezés és hőleadó nem található benne.

ÉRKEZETT

2014 NOV 12

A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó bérleti díj 106.133,- Ft/hó.**

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.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a MUSIC MERCANT Kft. részére, hangszer kereskedelem céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a kérelemben ajánlott bérleti díjon, azaz 80.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy a leendő bérlő vállalja a fűtés kialakítását és a helyiség felújítását saját költségén. A leendő bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának és a fűtés kialakításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

Amennyiben a bérlő a helyiséget a bérleti szerződés aláírását követő 12 hónapon belül nem újítja fel, a fűtés kialakítását nem végzi el, vagy a késedelem okát ezen időn belül nem igazolja, a bérleti díjat 106.133,- Ft-ban javasoljuk meghatározni. Azért javasoljuk a kérelmező által tett bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a helyiség bérbeadása, és a bérlő közreműködésével saját költségen történő fűtés kialakítás, felújítás az Önkormányzatnak elsődleges érdeke.

II. Beterjesztés indoka

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

III. 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, felújítja, amellyel az önkormányzati tulajdon értékét növeli, karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

Amennyiben a bérlő saját költségén elvégzi a helyiség felújítását, az Önkormányzat bérleti díj bevétel kiesése 2014. évben három hónapra 78.399,- Ft. A helyiség felújítása az Önkormányzati Házkezelő Iroda felmérése alapján nettó 3.350.000,- Ft-ot igényel, így a számított 132.667,- Ft összegű bérleti díj és a bérlő által ajánlott 80.000,- Ft-os bérleti díj különbözetén megközelítőleg 64 hónapos bérbeszámítást igényelne a helyiség felújítása. Az Önkormányzat rendelkezései szerint bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra köthető legfeljebb, így az Önkormányzat számára egyértelműen előnyös a javasoltak szerinti bérbeadás.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

IV. 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 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 a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %.

A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 20 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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., 34637/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 57.** (Kiss J. u. 2/a.) szám alatt található, 109 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti galériás helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **MUSIC MERCANT Kft.** részére, hangszer kereskedelmi üzlet céljára, 80.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben vállalja a helyiség fűtésének kialakítását saját költségén.
- 2.) amennyiben a bérlő az 1.) pont szerinti helyiségben a bérleti szerződés aláírását követő egy éven belül nem végzi el a fűtés kialakítását (kéménybélézés, gépészeti tervek készítése, engedélyeztetések, FŐKÉTÜSZ szakvélemény, fűtési vezetékek, radiátorok-, és a kombi gázkazán felszerelése, járulékos elektromos, gépészeti és kőműves munkák elvégzése, gázvezeték szerelés, és mérőhely kialakítása), vagy a késedelem okát nem igazolja ez időn belül, a bérleti díj a bérleti díj fizetés kötelezettségének kezdő időpontjától 106.133,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

- 3.) a MUSIC MERCANT Kft-nek tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a fűtés kialakításának 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. november 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. november 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE