

PdT.

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.22. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Arany-Anker Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. 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., 34903/0/A/68** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Német u. 13.** szám alatti, **84 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. december 10-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, valamint a helyiségről készült képek szerint kisebb mértékű felújítást igénylő, gázfűtési lehetőséggel nem rendelkező, (3) besorolású helyiség, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Arany-Anker Kft. (székhely: 1089 Budapest, Vajda P. u. 9. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-879484; adószám: 13910851-2-42; ügyvezető: Gondos Judit) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség iroda, ingyenes tanácsadás társasházi ügyekben, fórumok rendezése, polgárőr iroda, tevékenységekre történő bérbevétele ügyében. A kérelmében leírta továbbá, hogy a helyiség jelenleg fűtéssel (gázterv, kémény bélelés, engedélyek, fűtés rendszer kiépítés) nem rendelkezik, a zuhanyzó helyiségben omladozik a fal, továbbá a portál javítása és tisztasági festés is szükséges. Az előzőekben felsoroltak alapján a helyiség felújítása becslése szerint kb. 3.500.000,- Ft-ba kerülne.

A bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + Áfa, a felújítás elvégzését két éven belül vállalja, tekintettel arra, hogy a vállalkozásának bevételi forrása korlátozott. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek.

Az Arany-Anker Kft. a kerületünkben jelenleg kettő önkormányzati tulajdonú helyiséget bérel a Budapest VIII., Vajda P. u. 7-13. szám alatti ingatlanon belül.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának tájékoztatása szerint a fenti helyiség gázellátásának és központi fűtés kialakítására vonatkozó gépészeti tervek készítése, engedélyeztetések, kéménybélelés, FŐKÉTÜSZ szakvélemény, fűtési vezetékek, radiátorok felszerelése, kombi gázkazán felszerelése, járulékos elektromos és kőműves munkák végzése, gázvezetékek szerelése és a mérőhely kialakítása előzetes kalkuláció alapján összesen kb. 2.100.000,- Ft + Áfa (bruttó 2.667.000,- Ft) összegre tehető.

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

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 15.120,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. 2014. július 11-i értébecslése szerint, az utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 14.500.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda és klub tevékenység) 8 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 96.667,- Ft/hó.

ÉRKEZETT

2014 NOV 14

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó bérleti díj 67.667,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint az Arany-Anker Kft-nek a kerületben lévő két helyiségére (az egyik helyiségre 1 havi, a másik helyiségre 2 havi) 2014. október 31. napjáig összesen bruttó 131.088,-Ft bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka van.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint az Arany-Anker Kft. ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, 2013. évi társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Arany-Anker Kft. részére iroda (polgárőr iroda) és klub tevékenység céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a bérbevételi kérelmében szereplő 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben azzal, hogy az Arany-Anker Kft-nek vállalnia kell a helyiség fűtésének saját költségen történő kialakítását. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a fűtés kialakításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti. Azért javasoljuk a kérelmező által kért összegű bérleti díjon történő bérbeadást mivel a kérelmező vállalta a fűtés kialakítását, és a helyiség több mint egy éve üresen áll és érdeklődés sem volt rá.

Amennyiben a bérlő a helyiségben a bérleti szerződés aláírását követő 2 éven belül nem alakítja ki a fűtést, vagy a késedelem okát ezen időn belül nem igazolja, a bérleti díjat a bérleti díj fizetés kötelezettségének kezdő időpontjától visszamenőleg 67.667,- Ft/hó + Áfa összegben javasoljuk meghatározni. Azért javasoljuk az 30 %-os bérleti díj csökkentést, mivel a helyiség fűtése nem megoldott, így a helyiség kiadhatatlan, érdeklődés nem volt rá a birtokbavétele óta, és a helyiség bérbeadása és bérlő közreműködésével történő felújítása az Önkormányzatnak elsődleges érdeke.

Amennyiben az Önkormányzat a bérleti díjat 67.667,- Ft-ban határozná meg, úgy a 2.100.000,- Ft + Áfa összegű, bérbeadóra tartozó költségek bérbeszámítás útján történő elszámolására nem lenne lehetőség, mivel az 55,75 hónap alatt lenne elszámolható. Az Önkormányzat rendelkezései szerint bérbeszámítási megállapodást 48 hónapnál hosszabb időre nem köthető. A kérelmező által megjelölt felújítási költség vállalása az Önkormányzat számára kedvező, mivel a bérleti jogviszony időtartama alatt magasabb összegű munkálatok elvégzését vállalja.

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.

II. Beterjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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 bevétel is keletkezik továbbá a bérlő a helyiséget fűtését kialakítja, amely a helyiség értékét nagyban növeli, 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 bérbeadóra tartozó fűtés kialakítás költségeinek, ezen túl a helyiség további felújításának bérlő által történő átvállalása előnyös az Önkormányzat számára, mivel a bérleti jogviszony megszűnése esetén egy felújított, karbantartott helyiséget kap vissza az Önkormányzat. A bérlő által ajánlott bérleti díj összege, és a 30 %-kal csökkentett 67.667,- Ft számított bérleti díj összeg közötti különbség a jogviszony 55,75 hónapos futamideje alatt nettó 2.260.020,- Ft-ot tesz ki, amely majdnem akkora összeg, mint amennyi a fűtés kialakítása az Önkormányzati Házkezelő Iroda szakvéleménye szerint lenne.

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) 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 (iroda) szorzó 8 %, a klub tevékenység szorzója 6 %.

A Képviselő-testület 5. pont p. bekezdése alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 30 %-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., 34903/0/A/68 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Német u. 13. szám** alatt található, 84 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, az **Arany-Anker Kft.** részére, iroda (polgárőr iroda) és klubhelyiség tevékenységek céljára 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a társaság külön megállapodásban vállalja a bérbeadóra vonatkozó munkálatok (pl.: a helyiség fűtésének kialakítása) saját költségén történő kivitelezését, továbbá azzal a feltétellel, hogy a bérlő a fennálló bérleti díj tartozását a szerződés aláírásáig megfizeti.
- 2.) amennyiben a bérlő az 1.) pont szerinti helyiségben a bérleti szerződés aláírását követő két éven belül nem végzi el a helyiség felújítását, a fűtés kialakítását (kéménybélelés, 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 67.667,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

- 3.) az Arany-Anker Kft. tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a helyiség felújításának, a fűtés kialakításának 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. 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 04.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

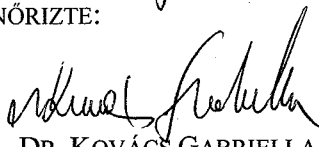
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE