

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

310.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

Tárgy: A Zupp Group Kft. bérleti díj megállapításának módosítására vonatkozó 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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. Szükséges a helyiségben tisztasági festés és vakolatjavítás elvégzése, valamint a nyílászárók javítása, szerelvényezése. A fentiek alapján a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas, amennyiben azt raktározási célra kívánják hasznosítani.

A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 811/2014. (VII. 28) számú határozatában úgy döntött, hogy **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.**

A **Zupp Group Kft.** a bizottsági határozat kézhezvételét követően írásbeli kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez a 35579/0/A/5 hrsz-ú helyiség bérleti díjának **15.000,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapítása érdekében. Indokolásul leírta, hogy kezdő vállalkozásként a meghatározott összeget nem tudja kigazdálkodni. A bérleményre emellett jelentős összeget kívánnak fordítani (ajtók megerősítése, festés, belső burkolatok helyreállítása, világítás korszerűsítése, stb.), amely további kiadást eredményez.

A kérelmező nyilatkozott arról is, hogy a helyiséget saját költségén felújítaná, amelynek költségeit az Önkormányzattól sem a felújítás ideje alatt, sem pedig azt követően semmilyen jogcímen nem követeli.

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.

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

A Grifon 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.**

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.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre hozott 811/2014. (VII. 28) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat 1. pontjának módosítását, és a 35044/0/A/2 hrsz-ú helyiség bérleti díjának **17.600,- Ft/hó + Áfa bérleti +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen történő megállapítását a számított bérleti díj 40 %-kal történő csökkentésével.

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a kérelmező a helyiséget saját költségén felújítaná, amelynek költségeit az Önkormányzattól sem a felújítás ideje alatt, sem pedig azt követően semmilyen jogcímen nem követeli. A helyiség közepes (3) műszaki besorolású, így a 25 m² alapterületű helyiség fajlagos felújítási költsége 787.400,- Ft + Áfa összeg lenne a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának mellékletének értelmében.

Amennyiben az Önkormányzat a bérleti díjat nem módosítja, és a korábbi határozatban foglalt 23.466,- Ft/hó + Áfa tartja, úgy a 787.400,- Ft + Áfa összegű, bérbeadóra tartozó költségek bérbeszámítás útján történő elszámolására nem lenne lehetőség, mivel az a jelen előterjesztésben javasolt 17.600,- Ft/hó + Áfa bérleti díj mellett 134 hónap alatt lenne elszámolható, míg a bérlő által kért 15.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj mellett 100 hónapot venne igénybe. 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. A betérjesztés indokolása

A bérleti díj összegének megállapítása kapcsán 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 a raktározási tevékenységnek megfelelően kialakítja, felújítja és rendben tartja.

A mielőbbi bére adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget felújítaná.

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

VI. Jogsabályi környezet ismertetése

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 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 bére 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 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 bére adható helyiségek listáján.

A Képviselő-testületi határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiséggel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) a **811/2014. (VII. 28.)** számú határozatának 3.) pontját az alábbiak szerint módosítja:

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, **17.600,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

2.) a **811/2014. (VII. 28.)** számú határozatának 5.) pontját az alábbiak szerint módosítja:

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 **17.600,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

3.) a **811/2014. (VII. 28.)** számú határozatát az alábbi pontokkal egészíti ki:

- 5.) amennyiben a Zupp Group Kft. a 3.) pont szerinti helyiségben a bérleti szerződés aláírását követő fél éven belül nem végzi el a helyiség felújítását, vagy a késelem okát nem igazolja ez időn belül, a bérleti díj a bérleti díj fizetés kötelezettségének kezdő időpontjától 23.466,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.
- 6.) az Zupp Group Kft. tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a helyiség felújításának költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól a bérleti jogviszony megszűnését követően sem.
- 7.) 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.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. december 1.

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 18.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


Soós György

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE