

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

313...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Hungaro Domus Andia Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagytemplom u. 12/b. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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., Nagytemplom u. 12/b.** szám alatti, **36292** hrsz-ú, utcai és udvari bejárattal is rendelkező, pinceszinti, **296 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség. A helyiséget magába foglaló ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdonú épület.

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. május 15-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, gyenge műszaki állapotú, (2) műszaki besorolású. A helyiség jelenleg raktározásra alkalmas.

A belmagasság 1,8-3,2 m közötti, több helyen csak 1,60 m. A helyszíni felmérés alapján megállapításra került, hogy a belmagasság miatt csak a terület kb. 87 m² használható, ami az alapterület 29 %-a. A pince ezen területe gyakorlatilag hasznosíthatatlan, mert ebből a belmagasságból még 20 cm-t elvesz a kialakítandó aljzatbeton és a burkolat, mivel jelenleg a pince nem rendelkezik semmiféle beton vagy egyéb burkolattal, föld alapja van.

A teljes pincehelyiséget behálózza a ház közös gépészeti alapvezetékei falon kívüli vezetéssel, ami további korlátozott alapterületi hasznosítást okoz.

A pincehelyiség jelenlegi műszaki állapotában szerkezetkésznek tekinthető, hasznosítása, bérbeadása csak az épület alatti teljes területre lehetséges az egyik oldalon elhelyezkedő bejáratok miatt. A közművekhez történő mindenkori hozzáférést is biztosítani kell a helyiséget használó bérlőnek. A belmagasság és a közművezetékek miatt *mindössze a teljes terület 35-40 %-a hasznosítható.*

A Tisztelt Bizottság 300/2014. (III. 17.) számú határozatában nem járult hozzá a Budapest VIII. kerület, 36292 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Nagytemplom u. 12/b. szám alatt található, 296 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához a P.T.I. Investments Kft. részére.

A P.T.I. Investments Kft-t a Kisfalu Kft. 2014. március 20-i keltezésű tértivevényes levelében értesítette a bizottsági döntésről, a kérelmező a bérleti szerződést nem kötötte meg.

A **Hungaro Domus Andia Kft.** (székhely: 1184 Budapest, Aranyeső u. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-969041; adószám:23511082-2-43; ügyvezető: Jónás Andrea ügyvezető) kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, a fenti címen lévő helyiség, raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez a szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: 54.280,- Ft/hó.

Az utcai és udvari bejárattal is rendelkező pinceszinti helyiségre a Grifton Property Kft. 2012. december 15-én készített, és 2014. szeptember 10-én aktualizált értékbecslése alapján a forgalmi érték: 9.700.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai, udvari pinceszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 48.500,- Ft/hó.

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 Mft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50%-ka csökkenthető. Az így számított nettó bérleti díj összeg: 24.250,- 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 helyiség bérbeadását a Hungaro Domus Andia Kft. részére, raktározás céljára határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig az üzemeltetési költség összegével megegyező bérleti díjon, azaz 54.280,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat V. fejezetének 25. pontja alapján, a helyiség bérleti díja nem állapítható meg a számított, illetve a csökkentett bérleti díjon, mivel az alacsonyabb, mint a helyiségre az Önkormányzat által, a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két éves átlaga.

II. A betervezés 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 az üzemeltetési költségnek megfelelő bérleti díj összegén, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat fenntartási költségét, továbbá a kérelmező a helyiséget saját költségen felújítaná, az ingatlan értéke növekedne.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség műszaki állapota tovább romlik.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi 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 lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat V. fejezetének 25. pontja alapján, ha a helyiség nem társasházban van, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két éves átlaga.

A Kt. határozat 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, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 nyilatkozat 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

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII., 36292** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Nagytemplom u. 12/b. szám** alatt elhelyezkedő, **296 m²** alapterületű, üres, 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben elhelyezkedő, utcai és udvari bejáratral is rendelkező pinceszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig a **Hungaro Domus Andia Kft.** részére, raktározás céljára, **54.280,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének további 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 igazgató

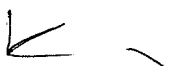
Határidő: 2014. december 1.

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: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

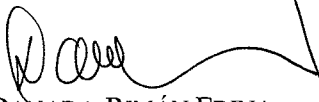
ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE