

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.10.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

Tárgy: LORNYON Bt. és a MAKROVILÁG Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/b. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 36763/0/A/44 hrsz-on nyilvántartott, Budapest VIII., Üllői út 16/b. szám alatt található, 25 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolású.

A fenti címen lévő helyiséghez tartozik a 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiségből 7,82 m², továbbá ebből használnak a 36763/0/A/42 hrsz-ú és 36763/0/A/43 hrsz-ú helyiségek is megosztottan. Emellett a XIX. sorszámmal jelölt közös tulajdonú közlekedő 1/3-ad rész 4,18 m² használata szintén az A/44 albetéthez tartozik. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. szeptember 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, (3) besorolású. A 36763/0/A/42 és a 36763/0/A/43 hrsz-ú helyiségekkel közös villany és a gázszolgáltatás. A Kisfalu Kft. Műszaki Irodájának tájékoztatása szerint a gázmérő leválasztás nem megoldható, az elektromos fűtés kialakítás a lehetséges és javasolt megoldás. A helyiségben a külön elektromos mellék mérőóra felszerelése megtörtént. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas jelenleg alkalmas. A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 12.225,- Ft/hó.

A Tisztelt Bizottság a 220/2014. (III. 03.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség Lornyon Bt. részére történő bérbeadáshoz, 27.000,- Ft/hó +Áfa bérleti díj megállapítása mellett, amennyiben vállalja az önálló villanyóra almérő felszerelését és a helyiség saját költségen történő felújítását. Lornyon Bt. a 2014. március 31-i elektronikusan érkezett levelében visszavonta a fenti helyiség vonatkozásában beadott bérbevételi kérelmét, tekintettel arra, hogy továbbra is maradhatnak a Magyarországi Evangélikus Egyház épületében, mivel a felújítás kezdetének időpontját elhalasztották.

a.) A **LORNYON Bt.** (székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 24.; cégjegyzékszám: 01-06-110840; adószám: 28181556-1-42; képviselő: dr. Szántó Péterné) ismételten bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség használati kereskedelem (régiség) céljára, 10 évre történő bérbevételének ügyében. Kéri a korábbi kérelmük alapján hozott bizottsági határozatban foglaltak biztosítását. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, továbbá csatolták a Magyar Evangélikus Egyház levelét, amely szerint 2014. december 31-ig kiürített állapotba le kell adniuk az ott bérelt helyiséget.

Bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + Áfa.

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

- b.) A **MAKROVILÁG Kft.** (székhelycím: 1091 Budapest, Üllői út 7.; cégjegyzékszám: 01-09-260306; adószám: 10799873-2-43; képviseli: Madari Gyula) szintén kérelmet nyújtott be a Kiszfalu Kft.-hez a fenti helyiség utazási iroda céljára történő bérbevétel ügyében. Kérelmező vállalta helyiség saját költségen történő felújítását. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Bérleti díj ajánlata: 40.000,- Ft/hó + Áfa.

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

A Grifton Property Kft. 2014. július 17-én készített értékbecslése szerint a 36763/0/A/44 hrsz-ú 25 m² nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 5.600.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben mindkét kérelmező által végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem, iroda) 8 %-os szorzóval **számított nettó havi bérleti díj 37.333,- Ft.**

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 havi bérleti díj 26.133,- Ft.

A 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke 5.106.000,- Ft összeg. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem, iroda) 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: 34.040,- Ft.

Számított nettó havi bérleti díj az A/45 albetétből az A/44 albetétre arányosan a 7.82 m² alapterületű részre **10.238,- Ft/hó + Áfa.**

Összesen: 47.571,- Ft/hó + Áfa

Csökkentett bérleti díj összesen: 36.371,- Ft/hó + Áfa

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **MAKROVILÁG Kft.** részére, utazási iroda céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, 40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk a kérelmező részére történő bérbeadást, mivel az ő bérleti díj ajánlata előnyösebb, közelebb van a számított bérleti díj összegéhez, magasabb, mint a csökkentett számított bérleti díj, valamint a helyiség mielőbbi bérbeadása az Önkormányzatnak elsődleges érdeke.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **LORNYON Bt.** részére, tekintettel arra, hogy az általa tett bérleti díj ajánlat és a számított bérleti díj között nagy a különbség, továbbá, hogy egy alkalommal már nem kötötte meg a bérleti szerződést az Önkormányzattal.

- 2.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 36763/0/A/43 hrsz-on nyilvántartott, Budapest VIII., Üllői út 16/b. szám alatt található, 36 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti galériás nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolású.

A fenti címen lévő helyiséghez tartozik a 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiségből 7,82 m², továbbá ebből használnak területet a 36763/0/A/42 hrsz-ú és 36763/0/A/44 hrsz-ú

helyiségek is megosztottan. Emellett a XIX. sorszámmal jelölt közös tulajdonú közlekedő 1/3-ad 4,18 m² alapterületű részének használata szintén az A/43 albetéthez tartozik. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2014. március 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, (3) besorolású. A 36763/0/A/42 és a 36763/0/A/44 hrsz-ú helyiségekkel közös villany és a gázszolgáltatás. A Kisfalu Kft. Műszaki Irodájának tájékoztatása szerint a gázmérő leválasztás nem megoldható, a helyiség külön elektromos mellék mérőórával történő felszerelése megtörtént. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas jelenleg alkalmas.

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

A **MAKROVILÁG Kft.** (székhelycím: 1091 Budapest, Üllői út 7.; cégjegyzékszám: 01-09-260306; adószám: 10799873-2-43; képviseli: Madari Gyula) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség utazási iroda céljára történő bérbevétel ügyében. Kérelmező vállalta helyiség saját költségen történő felújításának összegét, a bruttó 2.538.235,- Ft-ot (1.998.610,- Ft + 539.625,- Ft) a bérleti díj csökkentett összegén történő megállapításával kéri kompenzálni. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlatot és részletes költségvetést a kérelem nem tartalmaz.

A **MAKROVILÁG Kft.** a fenti helyiség melletti üres önkormányzati (hrsz.: 36763/0/A/44,45) tulajdonú helyiségre is benyújtotta a bérbevételi kérelmét, szintén utazási iroda céljára.

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

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.

A Grifon Property Kft. 2014. július 17-én készített értékbecslése szerint a 36763/0/A/43 hrsz-on nyilvántartott 36 m² alapterületű nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 6.100.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben mindkét kérelmező által végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda) 8 %-os szorzóval számított **nettó havi bérleti díj 40.667,- Ft.**

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 havi bérleti díj 32.533,- Ft.

A 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becslött forgalmi értéke: 5.106.000,- Ft összeg. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: 34.040,- Ft.

Számított nettó havi bérleti díj az A/45 albetétből az A/43 albetétre arányosan a 7.82 m² alapterületű részre: **10.238,- Ft.**

Összesen: 50.905,- Ft/hó Áfa

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **MAKROVILÁG Kft.** részére utazási iroda céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, 50.905,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a bérleti díj önkormányzati érdekből történő csökkentését.

Nem javasoljuk továbbá a bérleti díj csökkentését a bérlő által elvégzendő felújítások összegével, mivel nem ismert, hogy a felújításból milyen összeg terheli az Önkormányzatot,

mint bérbeadót. A MAKROVILÁG Kft. részletes költségvetést nem nyújtott be a kérelem mellékleteként.

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

A fenti helyiségek a mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2015. évi bérleti díj bevételt.

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.

A rendelet 7. § (1) c) pontja szerint a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat.

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 kereskedelem és az iroda tevékenységekhez tartozó szorzó 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 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 nem járul hozzá a **Budapest VIII., Üllői út 16/B.** szám alatti, 36763/0/A/44 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű és a 36763/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű helyiségből 7.82 m², helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Üllői út 16/B.** szám alatti, összesen 33 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához, a LORNYON Bt. részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. december 19.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII., Üllői út 16/b. szám alatti, a Budapest VIII., 36763/0/A/44 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű és a 36763/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű helyiségből 7.82 m² alapterületű, a, összesen 33 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú iroda helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **MAKROVILÁG Kft.** részére, utazási iroda céljára, a kérelmében ajánlott díj összegén, azaz 40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és költségszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) 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. december 19.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., 36763/0/A/43 helyrajzi számon nyilvántartott, 36 m² alapterületű és a 36763/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű helyiségből 7.82 m² alapterületű, a **Budapest VIII., Üllői út 16/b.** szám alatti, összesen 44 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú iroda helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **MAKROVILÁG Kft.** részére, utazási iroda céljára, 50.905,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegben.
- 2.) 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

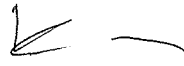
Határidő: 2014. december 19.

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. december 8.

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 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE