

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

44.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 30-i ülésére

Tárgy: A PATRONUS Rendezvényszervező Kft. bérbevételi és bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 122. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rácz Judit 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 35405/0/A/68** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 122. szám alatti, 79 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolású.

A vízorás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **17.318,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. május 31-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv és a Grifon Property Kft. értékbecslése szerint a helyiség ajtói, ablakai, a kialakított galéria, a padozat és a falak állapotának figyelembe vételével összességében közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra az *elektromos hálózat javítása után* alkalmas. A helyiség nyílászárói portálja fém redőnnel védett.

A **PATRONUS Rendezvényszervező Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 12. fszt. 9., Cégjegyzékszám: 01-09-970996; adószám: 23552704-2-41; képviselője: Bartal Edit ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség tárolás, raktározás és saját forgalmazású büfétermékek előkészítése céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok (aláírási címpéldány, cégkivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az ügyfél kérte a bejáratú nyílászáró portál és az ahhoz kapcsolódó rács csere költségének bérleti díjban történő elszámolását. Kérte továbbá, hogy a fenti helyiségben a bérbeadást megelőzően érintésvédelmi felülvizsgálat kerüljön elvégzésre.

A kérelmező a nyílászáró ráccsal történő megerősítése kapcsán bemutatta a településképi bejelentési eljárásban kiadott igazolást.

A bérlő a bekért árajánlatok alapján bérbeszámítási kérelmét a költségek mértékére tekintettel a redőny rácsra történő cseréjére módosította, és egyúttal benyújtotta az árajánlatot, amely a portálok ráccsal történő biztosításának költségeit tartalmazza, nettó 151.000,- Ft összegben, mivel az ajánlattevő áfa mentes vállalkozás.

A Kisfalu Kft. elvégeztette a helyiségben az érintésvédelmi felülvizsgálatot, amely során megállapítást nyert, hogy a bérlemény **elektromos hálózata nem felel meg** az érvényben lévő szabványoknak. A kijavítási munkák költségei bruttó 200.000,- Ft összeget tennének ki. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a költségek bérleti díjban történő elszámolását javasolja.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott árajánlat alapján a bejárati ajtóra felszerelhető rács vonatkozásában bruttó 191.770,- Ft (nettó 151.000,- Ft + 40.770,- Ft Áfa), az elektromos hálózat felújítása kapcsán bruttó 200.000,- Ft (157.480,- Ft + 42.520,- Ft Áfa) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

fix rács gyártása, felszerelése	57.000,- Ft
nyitható rács gyártása, felszerelése	80.000,- Ft
zárbetét beszerelése kulcsokkal	14.000,- Ft
<u>elektromos hálózat felújítása</u>	<u>157.480,- Ft</u>
Összesen nettó	308.480,- Ft
<u>Áfa</u>	<u>83.290,- Ft</u>
Összesen bruttó	391.770,- Ft

A Grifton Property Kft. által 2013. október 25-én készített, 2015. március 04-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **11.180.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a tárolás, raktározás, előkészítés tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj: **74.533,- Ft/hó + Áfa**.

Új bérbeadásnál a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így csökkentett bérleti díj: **37.267,- Ft/hó + Áfa**.

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 Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, adóbevallási kötelezettségének 2012-ben és 2013-ban eleget tett.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **PATRONUS Rendezvényszervező Kft.** részére, tárolás, raktározás, és saját forgalmazású büfétermékek előkészítése céljára, határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **52.173,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a számított bérleti díjnak csak 30 %-al történő csökkentését, tekintettel arra, hogy a helyiség több, mint két éve üresen áll, azonban a bérlőnek jelentős átalakítási munkákat tevékenysége végzése céljából nem kell elvégeznie, mert az ingatlan kialakítása mindezt eleve lehetővé teszi.

Javasoljuk a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 391.770,- Ft (308.480,- Ft + 83.290,- Ft Áfa) felújítási költség bérleti díjba 12 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a PATRONUS Rendezvényszervező Kft.-vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a helyiség bérbeadásához, valamint a bérbeszámításhoz az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiség értékét, illetve a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, a közös költség fizetési kötelezettség mellett.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a jó műszaki állapotú helyiség állaga romlik.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2015. évi költségvetésben a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

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

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 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 Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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, a tárolás, raktározás, és saját forgalmazású büfétermékek előkészítése tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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.

A Rendelet 41. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatokat, a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A (2) bekezdés a) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő

munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint a munkálatok elvégzésének határidejéről írásban megállapodik. Ezen paragrafus h) pontja értelmében a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbsszámlázza a bérbeadó részére. A Rendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlő számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt.

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., 35405/0/A/68 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Budapest VIII., Baross u. 122. szám alatt található, 79 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a PATRONUS Rendezvényszervező Kft., részére tárolás, raktározás, és saját forgalmazású büfétermékek előkészítése céljára, 52.173,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. március 30.

- 2.) **hozzájárul továbbá a PATRONUS Rendezvényszervező Kft-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (fix rács gyártása, felszerelése; nyitható rács gyártása felszerelése; zárbetét beszerelése kulcsokkal, az elektromos hálózat felújítása) költségének bérleti díjba 12 hónap alatt történő bérbeszámításhoz bruttó 391.770,- Ft (308.480,- Ft + 83.290,- Ft Áfa) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. március 30.

- 3.) **hozzájárul továbbá a határozat 2. pontja szerinti felújítási munkálatok elvégzéséhez.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. március 30.

- 4.) **felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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: 2015. május 31.

5.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató
Határidő: 2015. április 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. március 23.

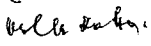

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

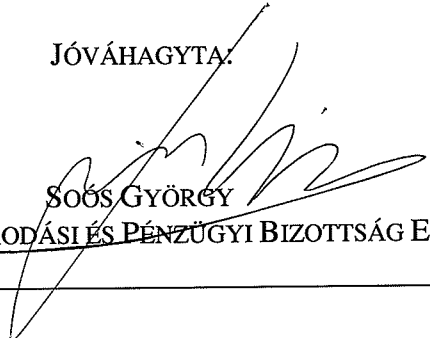
Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 MÁRC 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE