

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

59.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 13-i ülésére

Tárgy: A Favorit Festék és Építőanyag Kft. bérbevételi és bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Teleki L. tér 6. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató
Készítette: Balog 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 35346/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Teleki L. tér 6. szám alatti, 174 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszint és a galéria szinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** besorolású.

A vízórási helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **34.800,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2015. január 30-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv és a Grifon Property Kft. értékbecslése szerint a helyiség ajtói, ablakai, a padozat és a falak állapotának figyelembe vételével összességében közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Favorit Festék és Építőanyag Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Hársfa u. 25. 2. 20., Cégjegyzékszám: 01-09-922047; adószám: 14831337-2-42; képviselője: Tölgyvári Zoltán Géza és Farkas Jenő önálló képviselőre jogosult ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség festék és barkács üzlet céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok (aláírási címpéldány, cégkivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem **118.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj ajánlatot tartalmaz. Az ügyfél kérte a fenti helyiség felújítási költségének bérleti díjban történő elszámolását, amelyhez a költségvetést becsatolta.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott költségvetésből a helyiség felújításának bérleti díjba történő bérbeszámítás útján történő elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

ajtó, ablak csere	320.000,- Ft
bejárati ajtó csere, lépcső burkolás	411.300,- Ft
járó felületek felvése, betonozás	285.000,- Ft
járófelület készítés, öntés	262.500,- Ft
kőművesipari munkák	102.500,- Ft
víz- és csatorna rendszer átvizsgálás, felújítás	42.000,- Ft
érintésvédelmi vizsgálat, jegyzőkönyv	50.000,- Ft
<u>elektromos hálózat felújítása</u>	<u>664.200,- Ft</u>
Összesen nettó	2.137.500,- Ft

Összesen bruttó

2.714.625,- Ft

A Favorit Festék és Építőanyag Kft. már bérel egy 73 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiséget a Budapest VIII., Karácsony S. u. 2/b. szám alatt (hrs.: 35347/A/1), amelyre 2015. március 31. napjáig nincs lejárt határidejű bérleti- és közüzemi és különszolgáltatási díj hátralék.

A Grifton Property Kft. által 2013. július 16-án készített, 2015. március 16-án aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **22.100.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a kereskedelem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj: **147.333,- Ft**.

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 **Favorit Festék és Építőanyag Kft.** részére, festék és barkács üzlet céljára, határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig, **147.333,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 2.714.625,- Ft (2.137.500,- Ft + 577.125,- Ft Áfa) felújítási költség bérleti díjba 18 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Favorit Festék és Építőanyag 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 betérjesztés 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 bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a 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

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 kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 továbbszámlázza 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.

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 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., 35346/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Teleki L. tér 6.** szám alatt található, **174 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszint és a galéria szinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **Favorit Festék és Építőanyag Kft.**, részére **festék és barkács üzlet** céljára, **147.333,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. május 13.

2.) **hozzájárul** a **Favorit Festék és Építőanyag Kft**-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az. 1.) pont szerinti helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (ajtó, ablak csere, burkolás, betonozás, kőműves munkák, víz- és csatornarendszer átvizsgálás, érintésvédelmi vizsgálat, jegyzőkönyv, és az elektromos hálózat felújítása) költségének bérleti díjba 18 hónap alatt történő bérbeszámításhoz bruttó 2.714.625,- Ft (2.137.500,- Ft + 577.125,- 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. május 13.

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

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. május 13.

4.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1. pontja 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. július 31.

5.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 2. pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató


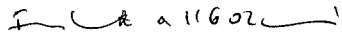

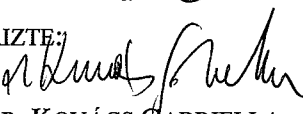
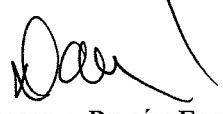
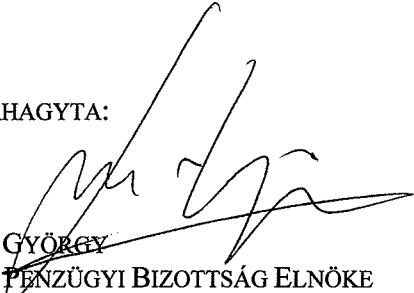
Határidő: 2015. június 30.

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. április 28.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT.
LEÍRTA:	BALOG ÉRIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ
	2015 MÁJ 06.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN ÉDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2015 MÁJ 06.