

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Kisfalu Kft

48...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 06-i ülésére

Tárgy: GREEN PLAN ENERGY Kft bérbevételi és bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület Práter u. 30-32. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35696/0/A/52** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti, **76 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája az épületet 2008. január 08-án kezelésre átvette. A helyiség még nem volt bérbe adva. A helyiség szerkezetkész állapotban van, rendeltetésszerű használatra a befejező munkák elvégzése után lesz alkalmas.

A **Green Plan Energy Kft** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack M. út 3. Cg: 05-09-019677, képviselője: Plachy László) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség bemutatóterem, ruházati üzlet céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez becsatolta a Kft cégkivonatát, a képviselőre jogosult aláírási címpéldányát, valamint a helyiség felújításával kapcsolatos költségvetést.

A költségvetés felülvizsgálatát az Önkormányzati Házkezelő Iroda elvégezte, mely szerint bruttó 1.730.400,- Ft (1.362.520,- Ft+Áfa) összeget javasoltak bérbeszámításra az alábbiak szerint:

1. Aljzat kiegyenlítés, padlóburkolás:	1.101.090,- Ft
2. Villanszerelési munka:	287.655,- Ft
3. <u>Festés-mázolási munka:</u>	<u>341.655,- Ft</u>
Összesen: (bruttó)	1.730.400,- Ft

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

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 60.000,- Ft + Áfa.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **16.264,- Ft/hó + Áfa.**

A GRIFTON Property Kft. által 2012. május 17-én készített, Gódor László ingatlanforgalmi szakértő által 2013. február 25-én aktualizált értébecslés a 35696/0/A/52 hrsz-ú, 76 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **15.000.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70%-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **70.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati 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 kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi (bemutatóterem, ruházati üzlet) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat 9. pontja úgy rendelkezik, hogy a számított bérleti díj csupán irányadóként funkcionál, a bérleti díj az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető.

A bérbeszámításhoz elvi döntés a Rendelet 34. §-a alapján adható meg.

A Rendelet 35. § (1) bekezdés alapján a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok befejezéséről számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – az a) pont értelmében gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál.

A Rendelet 13. § (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 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Green Plan Energy Kft.** részére **bemutatóterem és ruházati üzlet** céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **70.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által jóváhagyott bruttó 1.730.400,- Ft (1.362.520,- Ft+Áfa) összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását 48 hónap alatt, amennyiben a Green Plan Energy Kft. a bérleti szerződést megkötö, a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján a teljesítést az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja.

Azért javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert az így befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent, még abban az esetben is, ha a bérbeszámítás engedélyezésre kerül.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel. A fedezet a 2013. évi költségvetésben a 11602 kiadási előirányzaton rendelkezésre áll.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával és a bérbeszámítással 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., 35696/0/A/52 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u 30-32. szám** alatt található, 76 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, a **Green Plan Energy Kft** részére, bemutatóterem és ruházati üzlet céljára, **70.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben
- 2.) hozzájárul a 35696/0/A/52 hrsz-ú nem lakás célú helyiségben a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó 1.730.400,- Ft (1.362.520,- Ft + Áfa) összegben, a munkák elkészültét, valamint annak leigazolását követő legfeljebb 48 hónap alatt, illetve a bérleti jogviszony fennállásáig, havonta egyenlő részletben. Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő bérleti díj tartozása miatt felmondásra került, a bérlő a még nem rendezett beruházásainak megtérítésére nem jogosult.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. május 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. április 22.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

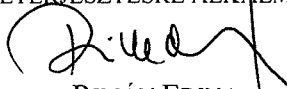
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *reduk a 11602*

JOGI KONTROLL: *2.82*

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 APR 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE