

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

53.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 10-i ülésére

**Tárgy: THALASA Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 37. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36291/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 37.** szám alatti, **40 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft a helyiséget 2008. december 4-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota erősen leromlott. A helyiség rendeltetésszerű használatra csak felújítás után alkalmas.

A **THALASA Bt** (székhely: 1083 Budapest, Fűvészkert u. 4. Cg: 01-06-776345, képviselője: Hegedűs Andrea) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség fizikai közérzetet javító szolgáltatás (szauna, masszázs, életvezetési tanácsadás stb.) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez becsatolta a Bt. cégkivonatát, a képviselőre jogosult aláírási címpéldányát, személyi igazolványát és lakcímkártyáját.

A Bt. képviselője kérelmében nyilatkozta, hogy a helyiség felújítását, tevékenységének végzésére megfelelő kialakítását saját költségén vállalja, amelyhez a tulajdonos hozzájárulását kéri, kivéve az elektromos mérőhely kialakítását. Az elektromos mérőhely kialakítását a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda megrendelte. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

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

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **8.800,- Ft/hó + Áfa.**

A GRIFTON Property Kft. által 2012. október 12-én készített, Gódor László Ingatlanforgalmi Szakértő által 2013. május 27-én aktualizált értébecslés szerint a 36291/0/A/3 hrsz-ú, 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **4.600.000,- 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: **21.467,- Ft/hó + Áfa.**

A Rendelet 4. § (2) bekezdése szerint bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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 üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70 %-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a fizikai közérzetet javító szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 15. pont b) alpontja értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra csökkenthető a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt.

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.

A helyiség rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása a bérbeadó feladata.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **THALASA Bt** részére fizikai közérzetet javító szolgáltatás céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **21.467,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, azzal, hogy a leendő bérlő saját költségén vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét, és a bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a leendő bérlő bérbeszámítási igényével nem lép fel a tulajdonos önkormányzattal szemben.

Javasoljuk a helyiség felújításához, átalakításához való hozzájárulás megadását.

Azért javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert az így befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a 2008. óta üresen álló helyiség állapota tovább fog romlani.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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:

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII., helyrajzi **36291/0/A/3** számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., **Práter u. 37. szám** alatt található, **40 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig a **THALASA Bt** részére, fizikai közérzetet javító szolgáltatás céljára, **21.467,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, azzal, hogy a leendő bérlő saját költségén vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. A bérleti

szerződésben rögzíteni kell, hogy a leendő bérlő a bérlet időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel nem lép fel a tulajdonos Önkormányzattal szemben.

- 2.) hozzájárul a helyiség bérlő költségén történő felújításához, átalakításához.
- 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

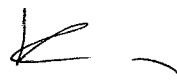
Határidő: 2013. június 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

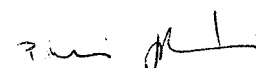
Budapest, 2013. május 28.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

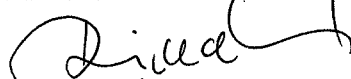
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

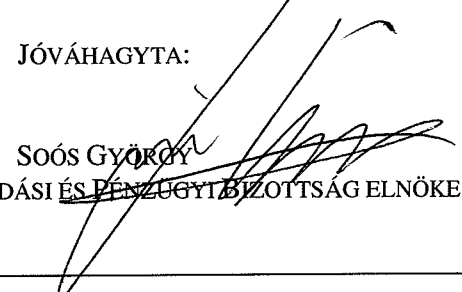

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 04

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE