

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-22-i ülésére

Tárgy: LUMEN Labor Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 9. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36592/0/A/29** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bródy S. u. 9.** szám alatti, **251 m²** alapterületű, utcai, pinceszinti bejárátú nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolású.

A **LUMEN Labor Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-996872; székhely: 1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 2.; képviselik: László Péter ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség nagykereskedelmi raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, bérleti díj ajánlata: 60.000,- 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.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2011. október 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota rossz (2), jelentős felújítást igényel, de rendeltetésszerű használatra (raktár) alkalmas.

II. Indokolás

Az Önkormányzatnak érdeke a pincehelyiség mielőbbi bérbeadása, mert így az önkormányzatot terhelő közös költség összege megtérül, illetve többlet bevétele keletkezik.

III. Tényállás

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **30.120,- Ft/hó + Áfa.**

A 36592/0/A/29 hrsz-ú, 251 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **12.341.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás utcai pincében) 6 %-os szorzó alapján: **61.705,- Ft + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **43.194,- Ft/hó + Áfa**

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.

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 Képviselő-testület 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 248/2013. (VI. 19.) számú 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 Kt. határozat 8. a, pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Kt. határozat 14. pontja értelmében a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségén, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

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 nyilatkozat aláírni.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő pincehelyiség bérbeadását a **LUMEN Labor Kft** részére raktározás céljára, határozott időre, 2018. december 31. napjáig **60.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, a leendő bérlő ajánlatát figyelembe véve.

Azért javasoljuk a bérbeadást a bérlő által ajánlott bérleti díjon, mivel az magasabb a Képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján számított csökkentett bérleti díjnál, és az Önkormányzatnak így magasabb jövedelme keletkezik.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadása esetén az általa ajánlott bérleti díj jóváhagyása mellett, a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá többletbevételt jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként továbbra is havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, és a helyiség kihasználatlanságának időtartama alatt a helyiség általános állapota tovább romlik. Az esetleges illegális behatolással, rongálással az általános állagromláson túl, további kára keletkezik az Önkormányzatnak. A helyiség kihasználatlanságának időtartama alatt a helyiség általános állapota tovább romlik.

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., **36592/0/A/29** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bródy S. u. 9. szám** alatt található, 251 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, pincszinti bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, a **LUMEN Labor Kft.** részére, raktározás céljára **60.000,- Ft/hó +Áfa bérleti +** közüzemi és külön szolgáltatási 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

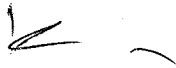
Határidő: 2013. július 29.

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. július 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

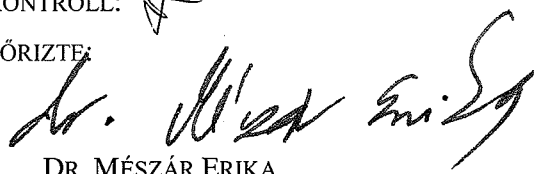
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

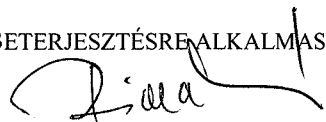
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE A KALKULÁSI:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE