

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.5.....sz. papirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: Arany Design Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 69. 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!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36116/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 69.** szám alatti, **31 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszint + galéria elhelyezkedésű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. április 04-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó (4), csak tisztasági festést igényel.

Az **Arany Design Kft.** (székhely: 1135 Budapest, Petneházy u. 57. II./203 Cg.: 01-09-957607; Radics Józsefné ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség bérbevétele kapcsán. A kérelmező a helyiséget szeszmentes vendéglátás (reggeliző, hamburger és szendvics bár) céljára kívánja használni. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem nyújtott be. A kérelemhez a cégkivonat és az aláírás minta csatolásra került.

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.

II. Indokolás

Az Önkormányzatnak érdeke a helyiség mielőbbi bérbeadása, mert így az önkormányzatot terhelő közös költség összege megtérül, többlet bevétele keletkezik, mert a helyiségre befolyó bérleti díj magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő közös költség összege.

III. Tényállás

A 31 m²-es vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **15.833,- Ft/hó + Áfa**

Az Avant.Immo Kft. által 2011. november 21-én készített, 2013. augusztus 07-én aktualizált értékbecslés szerint a 36116/0/A/4 hrsz-ú, 31 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszint + galéria nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **6.060.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (szeszmentes vendéglátás) 6 %-os szorzó alapján: **30.300,- Ft + Áfa**.

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **15.150,- 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 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 248/2013. (VI. 19.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 14. § (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 bérleti díj meghatározása a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik, amely alapján a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A bérleti díjat az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető.

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.

V. A döntés tartalmának ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az **Arany Design Kft.** részére **szeszmentes vendéglátás** (reggeliző, hamburger és szendvics bár) céljára, határozott időre, 2018. december 31. napjáig, **24.240,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk a bérleti díj számításánál a helyiség bérleti díját 20 %-kal csökkenteni, mivel a helyiség már 2 éve üres, így az Önkormányzat érdeke, hogy minél hamarabb bérbe adja. Nagyobb mértékű csökkentést nem javasolunk a helyiség jó műszaki állapota miatt.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mert a helyiségre befolyó bérleti díj magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő közös költség összege, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség nem kerül bérbe adásra, az Önkormányzatnak kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

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., **36116/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 69. szám** alatt található, **31 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszint + galéria nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig, az **Arany Design Kft.** részére **szeszmentes vendéglátás**

(reggeliző, hamburger és szendvics bár) céljára, 24.240,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

- 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

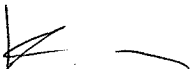
Határidő: 2013. szeptember 16.

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. augusztus 30.

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 ALKALMAS:

2013. SZEPT. 03.

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE