

Előterjesztő: Kisfalu Kft

31. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 07-i ülésére

Tárgy: Sami Info Trade Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21. 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. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34873/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 21. szám alatti, 66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszint (46 m²) + galéria szinten (20 m²) elhelyezkedő nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. december 21-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota jó, (4) besorolású, csekély mértékű felújítást igényel, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Sami Info Trade Kft.** (cégjegyzékszáma: 01-09-178183; székhelye: 1106 Budapest, Gyakorló u. 4/1. VII./30.; képviseli: dr. Sami Tarcheh ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség internetes kávézó, internet és telefonszolgáltatás mellett, büfé, gyros árusítás, élelmiszerkereskedés (szeszecskital árusítása nélkül), pékség és fornetti árusítás céljára történő bérbevétele ügyében. A bérleti szerződés megkötése után elsődlegesen internetes kávézó, internet és telefonszolgáltatás működne a helyiségben. A bérleti jogviszony idejét határozatlan időre kéri megállapítani. A kérelméhez becsatolásra kerültek a szükséges iratok, valamint a felújításhoz szükséges költségvetés.

A költségvetést a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája felülvizsgálta és megállapította, hogy a költségvetésben szereplő felújítási munkákra vonatkozó tételek mindegyike bérlői kötelezettség, ezért bérbeszámításra összeget nem javasoltak.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 50.000,- 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.

II. Indokolás

A helyiség bérbeadása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállás

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 18.894,- Ft/hó + Áfa.

A 34873/0/A/3 hrsz-ú, 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti galériás nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **11.237.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján: 74.913,- Ft + Áfa.

Önkormányzati érdekből a legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj **legfeljebb 20 %-kal mérsékelhető**. Az így számított bérleti díj **59.931,- 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 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. Az 5. p) pont értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, míg a nyilvános internet-szolgáltatás, kereskedelmi tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A nettó 25 MFt forgalmi értéket el nem érő, legalább 6, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 20 %-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 nyilatkozat aláírni.

V. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Sami Info Trade Kft.** részére helyiség internetes kávézó, nyilvános internet és telefonszolgáltatás, valamint élelmiszerkereskedés (szeszmentes árusítása nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **59.931- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén**.

Javasoljuk a bérleti díj 20 %-os csökkentését önkormányzati érdekből, mivel a helyiség 6 hónapja üres és nem frekvenciált helyen helyezkedik el, azonban a helyiség jó műszaki állapotára tekintettel nem javasoljuk a bérlő által ajánlott (50.000,- Ft/hó + Áfa) bérleti díj elfogadását.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg jó műszaki állapotú helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan 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., 34873/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 21.** szám alatti, **66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, galériás nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Sami Info Trade Kft.** részére, internetes kávézó, internet és telefonszolgáltatás és élelmiszerkereskedés (szeszesital árusítása nélkül) céljára, **59.931,- 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 egyoldalt kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

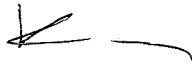
Határidő: 2013. október 14.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

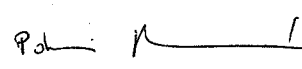
Budapest, 2013. szeptember 23.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

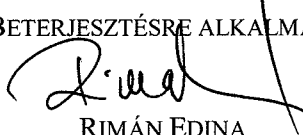
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

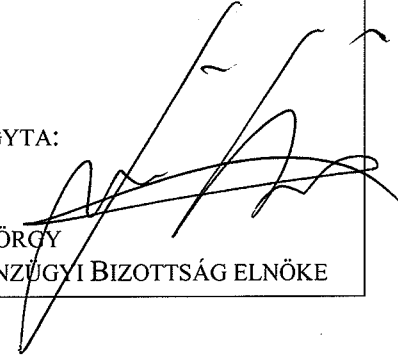

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 OKT 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE