

Előterjesztő: Kisfalu Kft

35.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: R&G INKKOM Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 46. 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., 34744/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 46. szám alatti, 100 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiség.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a helyiséget 2010. május 31-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó (4) állapotú, felújítása kevés anyagi ráfordítással megoldható. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **R&G INKKOM Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-906855; székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 59.; képviseli: Benayan Tariq Hussein Muflih ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség vendéglátás (kávé és teaház) szeszesital árusítással céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

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.

Az **R&G INKKOM Kft** már korábban adott be bérbevételi kérelmet a fenti helyiségre mobil telefon értékesítés, szerviz és nyilvános internet szolgáltatás tevékenységi körök megnevezéssel. A Tisztelt Bizottság 496/2013. (V. 06.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiség bérbeadásához a kérelmező részére.

II. A beterjesztés indoka

A bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **18.045,- Ft/hó + Áfa.**

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2011. szeptember 01-én készített, Gódor László a Kisfalu Kft ingatlanforgalmi szakértője által 2013. április 24-én aktualizált értékebecslés szerint a 34744/0/A/12 hrsz-ú, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 8.025.000,- Ft. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: 80.250,- Ft/hó + Áfa

A bérleti díj üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, az így számított bérleti díj: **40.125,- Ft/hó + Áfa**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **R&G INKCOM Kft.** részére vendéglátás (kávé és teaház szeszesital árusítással) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **56.175,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amely a forgalmi érték 70 %-ának figyelembevételével került megállapításra.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a három éve üresen álló fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi térbe adásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja térbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg jó műszaki állapotú helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

Nem javasoljuk a bérbeadást a bérleti díj 50 %-kal történő csökkentését a helyiség jó műszaki állapota, valamint frekvenciált helyen lévő fekvése miatt, azonban a 70 %-on történő bérleti díj megállapítás nagymértékben elősegítheti az évek óta üres helyiség bérbeadását.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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 Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a vendéglátás szeszesítással tevékenységhez tartozó szorzó 12%

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 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 nyilatkozat aláírni.

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., 34744/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u 46.** szám alatt található, 100 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **R&G INKCOM Kft.** részére, vendéglátás szeszarusítással (kávé és teaház) céljára, **56.175,- 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

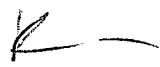
Határidő: 2013. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

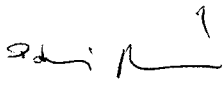
Budapest, 2013. október 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

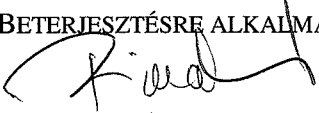
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

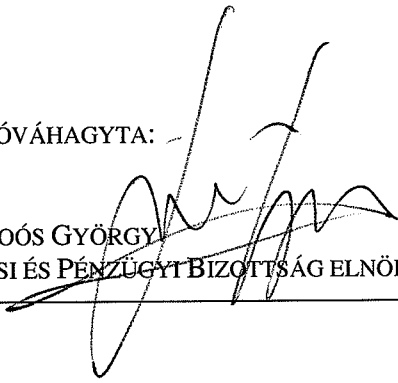
2013 OKT 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE