

Előterjesztő: Kisfalu Kft

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 02-i ülésére

**Tárgy: R&G INKOM Kft. és a Mimóza Abay Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 34. 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., 34772/0/A/33** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 34.** szám alatti, **21 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség a tulajdoni lapon üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. augusztus 29-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó, (4) besorolású, felújítása kevés anyagi ráfordítással megoldható. A helyiség rendeltetészerű használatra alkalmas.

A helyiségre 2 db bérbevételi kérelem érkezett.

A **R&G INKOM 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 számítógép értékesítés, szervizelés céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlata: 50.000,- Ft/hó + Áfa.

A **Mimóza Abay Kft** (cégjegyzékszám:01-09-916039; székhely: 1085 Budapest, Somogyi B. u. 17.; képviseli: Meles Mebrathu Hadish ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be, a helyiség internet kávézó, vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A Kft-nek a Budapest VIII. József u. 11. szám alatti helyiségére a Díjbeszedő Irodától kapott információ szerint bérleti és egyéb díjtartozása nincs. Bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + Áfa.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

#### II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

#### III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.305,- Ft/hó + Áfa.**

A 34772/0/A/33 hrsz-ú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **3.774.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt számítógép értékesítés, szervizelés tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **25.160,- Ft/hó + Áfa.**

A 34772/0/A/33 hrsz-ú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **3.774.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt vegyes kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 6 %, azaz a számított bérleti díj összege: **18.878,- Ft/hó + Áfa.**

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Mimóza Abay Kft.** részére vegyes kiskereskedelem (szeszarusítás nélkül) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Nem javasoljuk a bérbeadás internet kávézó céljára történő engedélyezését, mivel a tevékenységi körei között csak kereskedelem szerepel, szolgáltató és vendéglátó tevékenység nem.

Azért javasoljuk a bérbeadást az alacsonyabb bérleti díj ajánlatot adó kérelmező részére, mert a cégek vizsgálata során megállapítottuk, hogy az R&G INKCOM Kft. adószáma már 2 éve felfüggesztésre került, valamint 2009 óta társasági adó bevallási kötelezettségének nem tett eleget, így mérleg- és eredménykimutatás adatok az Opten Cégtár nyilvántartásában nem szerepelnek. Az Önkormányzatnak érdeke a helyiség mielőbbi bérbeadása fizetőképés cég részére, ezért nem javasoljuk a bérbeadást az R&G INKCOM Kft. részére.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Mimóza Abay Kft. ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tett.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk az üresen álló helyiségnek az alacsonyabb bérleti díj ajánlatot tevő kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, 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 **Mimóza Abay Kft.** már rendelkezik helyiséggel a Budapest VIII., József u. 11. szám alatt, amelyre 2013. október 31-ig bérleti és egyéb díj hátraléka nincs. A bérleti díjat mindig pontosan határidőben megfizeti.

A határozati javaslat elfogadása a 2013. évi bevételi előirányzat teljesülését már nem befolyásolja, de kedvezően hat a 2014. évi bevételek alakulására.

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 számítógép értékesítés, szervizelés tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, a vegyes kiskereskedelem (szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 *nem járul hozzá a Budapest VIII., 34772/0/A/33* helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u 34.** szám alatt található **21 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához az R&G INKCOM Kft. részére.

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) *hozzájárul* a Budapest VIII., 34772/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u 34.** szám alatt található, **21 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Mimóza Abay Kft.** részére, vegyes kiskereskedelem (szeszárosítás nélkül) céljára, **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) az 1.) pont szerinti bérbeadás esetében nem járul hozzá a helyiség internet kávézó céljára történő hasznosításához, tekintettel arra, hogy a Mimózy Abay Kft. a szükséges tevékenységi kör végzésével nem foglalkozik.
- 3.) 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. december 09.

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. november 20.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

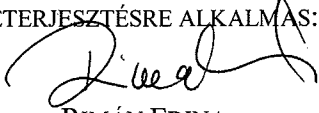
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE