

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

45.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

Tárgy: A Stonehill Hungary Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Futó u. 3. szám alatti üres önkormányzati helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána 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., 35579/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó u. 3.** szám alatti, utcai bejáratú földszinti, **25 m²** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás adata szerint üzlet besorolású.

A Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Irodájának 1996. december 30-i értesítése szerint a 35579/0/A/5 hrsz-on nyilvántartott üzletlakás leselejtezésre került, a továbbiakban a nem lakás célú helyiség nyilvántartásba került átvezetésre.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft a helyiségeket 2009. október 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó (4), felújítása kevés anyagi ráfordítással megoldható.

A helyiség rendeltetészerű használatra alkalmas.

A **Stonehill Hungary Kft.** (Cg: 01-09-174166; székhely: 1086 Budapest, Baross u. 125. II. 7. ; képviseli: Horváth Sándor ügyvezető, fő tevékenység: folyadék szállítására szolgáló közmű építése) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda (munkafeltevő) céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot 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 minősülnek.

II. A betérjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

A vízárazási helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **5.964,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiség az Avant. Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2010. december 13-án készített, és 2013. december 18-án aktualizált forgalmi értéke: **4.610.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt iroda (munkafeltevő) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **30.733,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál a Kt. határozat 8. pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, azaz a kedvezményes bérleti díj **15.367,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Stonehill HungaryKft.** részére **iroda** (munkafeltevő) céljára, határozott, 5 éves időtartamra 2018. december 31-ig.

Tekintve a helyiség frekventált elhelyezkedését, illetve jó (4-es besorolású) műszaki állapotát, 20%-os bérleti díj csökkentést, azaz a bérleti díj **24.587,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapítását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló helyiség **Stonehill Hungary Kft.** részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból 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 határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

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 bérbeadási 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 hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított 25 Millió 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., **35579/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó u. 3.** szám alatt található, **25 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott, 5 éves időtartamra 2018. december 31-ig a **Stonehill Hungary Kft.** részére, iroda (munkafeltevő) céljára, **24.587,- 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: 2014. január 20.

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. december 31.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS *m*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ida: pt*

JOGI KONTROLL: *+*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 JAN 07

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE