

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.4sz. napirend
POLT

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Best Prémium Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána 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., Fiumei út 3.** szám alatti, **34597/0/A/3** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **60 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. február 14-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kismértékű felújításra szorul, jó (4) besorolású, irodai tevékenység végzésére alkalmas.

A Best Prémium Kft. (székhely: 2120 Dunakeszi, Barátság útja 43. 4. em. 24.; cégjegyzékszám: 13-09-132792; képviseli: Sereg Hajnalka ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség iroda (befektetés, ingatlan, hitel, építőipari kivitelezési) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez 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.

II. A betérjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **16.864,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2013. május 27-én készített, és Gódor László ingatlanszakértő által 2013. december 18-án aktualizált értékbecslés szerint a 34597/0/A/3 hrsz-ú, 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 10.600.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiségnél az irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **havi bérleti díj 70.667,- Ft / hó + Áfa.**

A 248/2013 (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 Millió Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20%-kal csökkenthető, azaz a számított bérleti díj **56.534,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási eljárás van folyamatban. A végrehajtás elrendelésének időpontja: 2013.05.22., hatályos:2013.10.08-tól.

Társasági adó bevallási kötelezettségének 2011-ben tett eleget.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Best Prémium Kft.** részére **iroda** (befektetés, ingatlan, hitel, építőipari kivitelezési) céljára, határozatlan időtartamra 30 napos felmondási idővel kedvezményes bérleti díjon, azaz **56.534,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Tekintve, hogy az ingatlan nem frekventált részen helyezkedik el, ahol a gyalogosforgalom is kismértékű, továbbá a 2013. február 14-i birtokba vétel óta további kérelem nem érkezett a helyiség bérbevételére javasoljuk a 20 %-os bérleti díj csökkentését, továbbá figyelemmel arra, hogy a bérleti jogviszonya rendes felmondással esetlegesen könnyebben felmondható legyen, határozatlan időre javasoljuk a bérleti jogviszony létesítését.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérebe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget az irodai tevékenységnek megfelelően kialakítja, rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga romlik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 248/2013. (VI. 19.) számú 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 figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben végzett irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testület 248/2013 (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 8. a) pontja alapján az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 Millió Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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., 34597/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Fiumei u. 3. szám** alatt található, 60 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időtartamra 30 napos felmondási idővel a **Best Prémium Kft.** részére, iroda (befektetés, ingatlan, hitel, építőipari kivitelezési) céljára, **56.534,- 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 igazgató

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

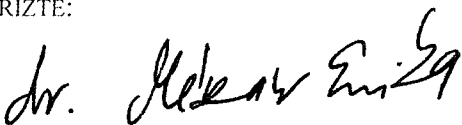
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS *M*

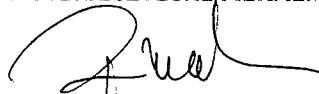
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *re*

JOGI KONTROLL: *✓*

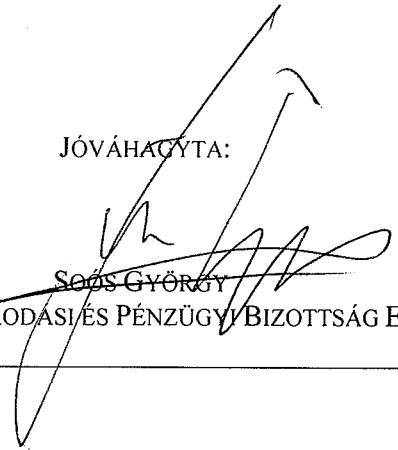
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA 2014 JAN 10.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA 2014 JAN 10.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZŰCS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE