

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.9sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 3-i ülésére

Tárgy: Popal Abdul Qayum egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Gutenberg tér 2. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Gutenberg tér 2. szám alatti, 36481/0/A/34** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **46 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. augusztus 12-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének, Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1026/2013. (XI. 23.) számú döntése alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdetett meg a fenti helyiségre vonatkozóan. Az ajánlatok benyújtási határideje 2013. november 08-án lejárt. A pályázati dokumentációt senki sem vásárolta meg. A nyilvános pályázat érvényes, de eredménytelen volt.

Popal Abdul Qayum egyéni vállalkozó (székhely: 1213 Budapest, Dinnyés u. 12.; vállalkozói nyilvántartási száma: 22242893; adószáma: 60713870143) 2014. február 4-én kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség pizzasütés, falatozó büfé (szeszarusítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

II. A betérjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **12.834,- Ft/hó.**

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. által 2013. augusztus 30-án készített értébecslése alapján: **9.900.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiség esetében a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **49.500,- Ft / hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál a Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, azaz a kedvezményes bérleti díj **39.600,- Ft/hó + Áfa.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Popal Abdul Qayum egyéni vállalkozó** részére szeszmentes vendéglátás céljára határozott időtartamra, 2018. december 31-ig **44.550,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk a 6 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a Kt. Határozat értelmében a 10 %-kal csökkentett bérleti díj megállapítását, tekintettel arra, hogy a fenti nem lakás célú helyiségre kiírt egyfordulós pályázat eredménytelen volt, azóta bérbevételi ajánlat nem érkezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén 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., 36481/0/A/34** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gutenberg tér 2. szám** alatt található, **46 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **Popal Abdul Qayum egyéni vállalkozó** részére, szeszmentes vendéglátás céljára, **44.550,- 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 igazgató

Határidő: 2014. március 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

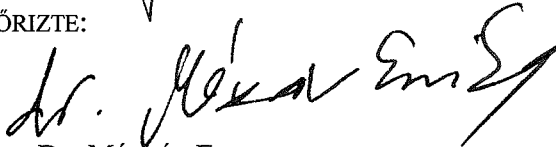
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

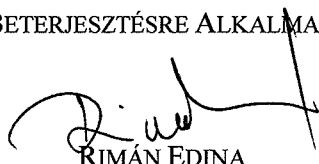
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

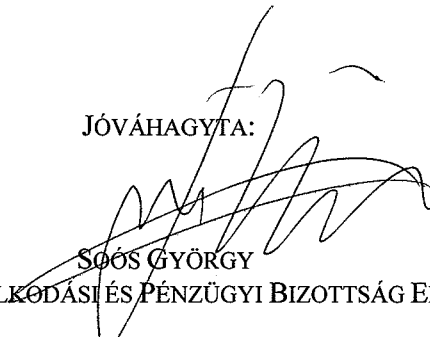
2014. FEBR. 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE