

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.13. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó és a Fundátus Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 68. 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., 35643/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 68. szám alatti, utcai bejáratú földszinti, 95 m²** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás adata szerint üzlethelyiség besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. november 19-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó, (4) besorolású, felújítása kevés anyagi ráfordítással megoldható. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti címen lévő helyiségre két bérbevételi kérelem érkezett be a Kisfalu Kft-hez.

1. **Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó** (székhely: 1214 Budapest, Kossuth Lajos u. 120. 2/13.; nyilvántartási száma: 34479118; adószáma: 66375618143) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség lakossági kisipari szolgáltatás (férfi-, női-, gyermekfodrászat továbbá kéz- és lábápolás, műkörömpéztés) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. **Bérleti díj ajánlata: 125.984,- Ft/hó + Áfa.**
2. A **Fundátus Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-946081; adószáma: 22949484-2-43; székhelye: 1114 Budapest, Hamzsabégi u. 38-40. A. ép. 3/6.; képviseli: Nagy Ildikó Eszter ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség ingatlan iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. **Bérleti díj ajánlata: 95.000,- 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 minősül.

II. A betérjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **22.956,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. által 2013. július 29-én készített értékbecslése alapján: **24.800.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra.

Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó által a helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (férfi-, női-, gyermekfodrászat továbbá kéz- és lábápolás, műkörömpépítés) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 6 %, azaz a számított bérleti díj összege: **124.000,- Ft/hó + Áfa.**

Bérleti díj ajánlata: 125.934,- Ft/hó + Áfa.

A **Fundátus Kft.** által a helyiségben végezni kívánt ingatlan iroda tevékenységéhez tartozó bérleti díj szorító 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **165.333,- Ft/hó + Áfa.**

Bérleti díj ajánlata: 95.000,- Ft/hó + Áfa.

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

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a nyilvános pályázat kiírását, mivel a beadott bérleti díj ajánlatok alapján egyértelműen kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb bérleti díj bevételt ajánló.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó** részére lakossági kisipari szolgáltatás (férfi-, női-, gyermekfodrászat továbbá kéz- és lábápolás, műkörömpépítés) céljára, határozott időre, 2018. december 31. napjáig, a kérelmében szereplő **125.984,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Fundátus Kft.** részére, tekintettel arra, hogy a másik kérelmező magasabb bérleti díj ajánlatot tett, amely az Önkormányzat számára előnyösebb és a számított bérleti díj összeget is meghaladja.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség a **Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó** részére történő bérbeadását, mivel a helyiség minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. A jogszabályi környezet ismertetése

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 helyiségből összegében szabadon állapodnak meg.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) határozata szerint történik. A Rendelet 7. § (1) c.) bekezdése szerint a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 3 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében, ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni. A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. 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 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 lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 nyilatkozatot 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.) nem járul hozzá a Budapest VIII., **35643/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 68. szám** alatt található, 95 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti bejáratú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához a **Fundátus Kft.** részére.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

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

- 2.) hozzájárul a Budapest VIII., **35643/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 68. szám** alatt található, 95 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig **Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó** részére lakossági kisipari szolgáltatás (férfi-, női-, gyermekfodrászat

továbbá kéz- és lábápolás, műkörömpépítés) céljára **125.984,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

- 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: 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

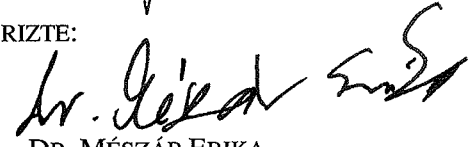
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

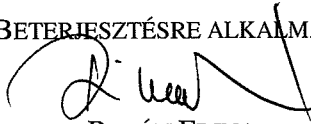
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

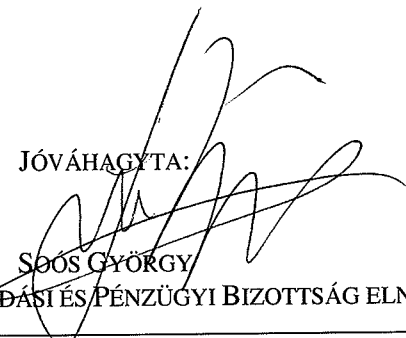

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 FEBR 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE