

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.7.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 17-i ülésére

Tárgy: Pauerné Goda Márta Végrehajtói Iroda bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői 66/a. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36274/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Üllői út 66/a.** szám alatti, **29 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejárátú nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. november 24-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 891/2013. (VII. 31.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., 36274/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Üllői út 66/a. szám alatt található, 29 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással az MJ Bizalom Kft. részére, kávézó (szesziesital árusítással) céljára, 62.781,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

A kérelmező írásbeli értesítésünket követően a szerződéskötési határidő módosítását kérte, amelyet a Kisfalu Kft. saját hatáskörben engedélyezett. A kérelmező az engedélyezett határidőn belül nem kötötte meg a bérleti szerződést. Az azóta eltelt időszakban a fenti helyiségre érdeklődés nem volt.

Pauerné Goda Márta Végrehajtói Iroda (cégjegyzékszám: 01-18-000021; székhelye: 1082 Budapest, Üllői út 66/A. 3. 4.; adószáma: 14312122-1-42; képviselő: Pauerné Goda Márta) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség irattár (végrehajtási iratok tárolása) céljára történő bérbevétele ügyében. A helyiség bérbeadását határozatlan időre kérte. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. A kérelmező végrehajtói irodája a fenti helyiséget magában foglaló társasházban helyezkedik el.

A kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

II. Beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vizóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **7.395,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifton Property Kft. 2013. november 15-én készített értékbecslése szerint a 36274/0/A/4 hrsz-ú, 29 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 5.200.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %-os szorzóval **számított nettó bérleti díj 34.667,- Ft/hó.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 17.333,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2010., 2011. és 2012. évben is rendben eleget tett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Pauerné Goda Márta Végrehajtói Iroda részére raktározás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, az 20 %-kal csökkentett, azaz 27.734,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a számított bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését, mert az Üllői út tárgyi ingatlan fekvése szerinti részén elhelyezkedő helyiségek iránti kereslet nagyon csekély, mindazonáltal nem javasoljuk az 50 %-kal történő csökkentést, mivel a helyiség jó állapotú.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

VI. 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 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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 az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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.) hozzájárul a Budapest VIII., 36274/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám** alatt található, 29 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, a **Pauerné Goda Márta Végrehajtói Iroda** részére, raktározás céljára, 27.734,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási 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

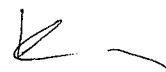
Határidő: 2014. április 24.

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. április 8.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

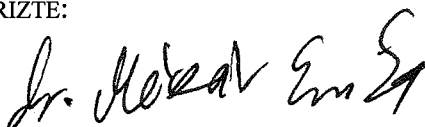
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

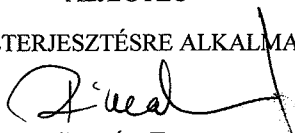
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. APR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE