

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

6.10.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 23-i ülésére

Tárgy: Hacı-Peyker Kft bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 63. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Rákóczi út. 63.** szám alatti, **34626/0/A/2** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti + galéria szinten elhelyezkedő, **149 m²** alapterületű (75 m² fsz, 74 m² galéria) nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A Józsefvárosi vagyongazdálkodó Kft a fenti helyiséget 2007. november 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítása szükséges, (2) műszaki állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség értékesítésére az Önkormányzat több alkalommal tett kísérletet pályázat útján, sikertelenül. A helyiség az elidegenítés érdekében történő zárolás miatt az üres helyiségek listáján nem szerepelt.

Hacı-Peyker Kft. (székhely: 1143 Budapest, Gizella út 46/B.; cégjegyzékszám: 01-09-170134; képviseli: Gyuris Katalin ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség szeszmentes vendéglátás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez 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 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 helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **32.035,- Ft/hó.**

A RE-PRINT Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft. 2008. június 29-én készített, 2009. árpilis 01-én és 2014. június 04-én aktualizált értékbecslése szerint a 34626/0/A/2 hrsz-ú, 149 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség forgalmi értéke: **18.940.000,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben a **Hacı-Peyker Kft.** kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **94.700,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **47.350,- Ft.**

A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társaság. 2013. március 18-án került bejegyzésre a cégnyilvántartásba, adóbevallási kötelezettségének legkésőbb 2014. május 31-ig kellett eleget tennie.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Haci-Peyker Kft.** részére szeszmentes vendéglátás céljára, határozott időtartamra, 2019. december 31-ig, **94.700,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

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 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 a helyiség állaga romlik.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogsabályi 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. Versenyzetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A hatás körrel 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 legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 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 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., 34626/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 63.** szám alatt található, 149 m² alapterületű (75 m² fsz, 74 m² galéria), üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig a **Haci-Peyker Kft.** részére, szeszmentes vendéglátás céljára, **94.700,- 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

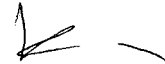
Határidő: 2014. június 30.

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. június 10.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



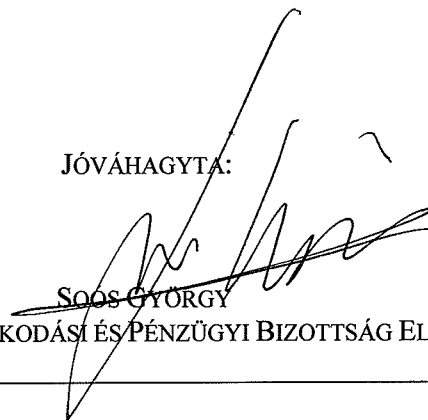
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE