

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

6.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: DEÁK CSALÁD KFT. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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., 35456/0/A/4 és 35456/0/A/35** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kálvária tér 19. szám alatti, 42 + 24 m², összesen 66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú összenyitott helyiségek, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségek besorolásúak.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiségeket 2014. március 24-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, a rendelkezésre álló képek és a 2013. november 29-én készült értékbecslés alapján a helyiségek közepes állapotúak, nagyobb felújításra szorulnak, (3) besorolásúak, jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak.

A **Deák Család Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 19.; cégjegyzékszám: 01-09-939303; adószám: 22693509-2-42; képviselő: Maktabi Yousef ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségek irodai tevékenység, raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelméhez becsatolásra kerültek a szükséges iratok. A kérelmező az általa becsatolt nyilatkozatban a bérleti díj megállapítását az Önkormányzat által fizetett közös költségen kéri. Amennyiben ezen az összegen veheti bérbe a helyiséget, úgy azt nyilatkozata értelmében 2014. december 31-ig saját költségén felújítja, és sem a bérleti jogviszonyának időtartama alatt, sem azt követően nem él bérbeszámítási kérelemmel, a felújítás költségének megtérítését semmilyen jogcímen nem követeli az Önkormányzattól. A kérelmező a Négy Tigris piacon folytatott tevékenységét szeretné a fenti helyiségben folytatni. Fő tevékenységi köre: 4742 '08 Telekommunikációs termék kiskereskedelme.

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 bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízőra nélküli helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 7.910,- Ft/hó + 13.930,- Ft/hó, összesen **21.840,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2013. november 29-én kelt értébecslése szerint, a fenti helyiségek forgalmi értéke: **10.900.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda, raktározás) 8 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **72.667,- Ft + Áfa**.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a birtokba vételkor a fenti címen lévő helyiségek bérbeadóra tartozó munkák elvégzését nettó 1.100.000,- Ft (bruttó: 1.397.000,- Ft) összegben becsülte meg.

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

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Deák Család Kft. részére, határozatlan időre, iroda és raktározás tevékenység céljára. A bérleti díj összege a mindenkor közös költséggel megegyező összegű (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 7.910,- Ft/hó + 13.930,- Ft/hó, összesen **21.840,- Ft/hó**) Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összeg a kérelmező vállalására tekintettel a bérleti jogviszony első 22 hónapjában. A bérleti díj a 23. hónaptól 72.667,- Ft/hó + Áfa + infláció bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.

A bérlőnek vállalnia kell a helyiség saját költségen történő teljes felújítását külön megállapodás alapján. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

Amennyiben a bérlő a helyiség felújítását nem végzi el, úgy a bérleti díj, a bérleti szerződés megkötésének napjától 72.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul

A bérbeadóra tartozó munkák értéke: bruttó 1.397.000,- Ft (nettó: 1.100.000,- Ft), amely összeg a jelenlegi számított bérleti díj és a jelenlegi közös költség különbözete alapján bérbeszámítás esetén 22 hónap alatt lenne beszámítható. A bérleti díj összegének és a közös költség különbözetének összege: 50.827,- Ft/hó.

Az Önkormányzat számára előnyösebb, hogy a leendő bérlő végzi el a felújítási munkálatokat saját költségen, mivel az önkormányzati helyiségben bérbeadó helyett elvégzett értéknövelő beruházások és a saját tevékenységéhez kapcsolódó munkák is a helyiség értékét növelik és egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő egy felújított és karbantartott helyiséget ad vissza.

A Maktabi Yousef a Deák Család Kft-ben 2013. január 25. napjától tulajdonos, arra vonatkozóan nem nyújtott be iratokat, hogy a Négy Tigris Piacon ezen a néven bérleti szerződéssel rendelkezett volna. Erre vonatkozóan az óvadék mérséklését nem javasoljuk.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és a felújítással az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség műszaki színvonala nőne, a helyiségben elvégzett értéknövelő munkák eredményeként a felújított helyiség a terület hasznára válna.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége van, a helyiség jelenlegi műszaki állapota tovább romolna mind a helyiségen belül mind a helyiségen kívül, rontja a külső környezetet is (pl. hirdetéseket ragasztanak a kirakati portálra, vagy betörhetik az üvegeket).

A helyiség bérbeadása 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 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 irodai, raktározási tevékenységhez tartozó szorzó utcai földszinti helyiség esetén 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.

A 24. pont szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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., **35456/A/4 és 35456/A/35** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 19. szám** alatt található, 42 + 24 m², összesen 66 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozatlan időre, a **Deák Család Kft.** részére, iroda, raktározás tevékenység céljára. A bérleti díj összege a mindenkor közös költséggel megegyező összegű (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 7.910,- Ft/hó + 13.930,- Ft/hó, összesen **21.840,- Ft/hó**) Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összeg a kérelmező vállalására tekintettel a bérleti jogviszony első 22 hónapjában.

A bérleti díj a 23. hónaptól 72.667,- Ft/hó + Áfa + infláció bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.

- 2.) A bérlőnek vállalnia kell a helyiség saját költségen történő teljes felújítását külön megállapodás alapján. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.
- 3.) Amennyiben a bérlő a 2.) pont szerinti helyiség felújítását nem végzi el, úgy a bérleti díj, a bérleti szerződés megkötésének napjától 72.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.
- 4.) 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

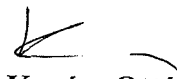
Határidő: 2014. június 30.

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 13.

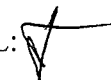
Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

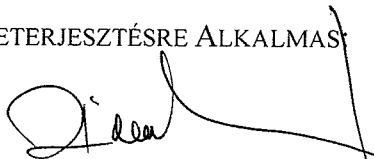
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

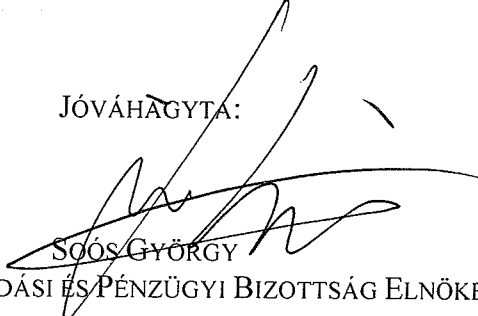
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHÁGYTA:


SZÓCS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE