

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

38.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 1-i ülésére

Tárgy: Az IFEBI Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 20. 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., Karácsony Sándor utca 20. szám alatti, 35449 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti 17 m² alapterületű nem lakás célú helyiség.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2011. június 06-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv és a Grifon Property Kft. által 2014. július 31-én készített értébecslés tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű, használatra alkalmas.

Kántor Gábor egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 60.; vállalkozó nyilvántartási száma: 4346764; adószáma: 5606869-2-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség használt ruha turkáló céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező által becsatolt vállalkozói igazolvány nem tartalmazta a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, ezért a Kisfalu Kft. 2014. január 27-én kelt levelében kérte ennek pótlását. A kérelmező a levél 2014. március 12-én történt kézhezvételét követően nem jelentkezett, ezért a bérbevételi kérelem hatályát veszítette.

Az **IFEBI Kft.** (székhely: 1183 Budapest, Kőkert utca 10.; cégjegyzékszám: 01-09-951695; képviseli: Akabogu Ifeanyi Chukuwu ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok (cégkivonat, aláírás minta) becsatolásra kerültek. A kérelem **13.000,- Ft + Áfa** bérleti díj ajánlatot 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 bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízorás helyiség után az Önkormányzat két éves átlag üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **2.758,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2014. július 31-én készített értébecslése szerint a 35449 hrsz. alatt található 17 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség forgalmi értéke: **2.000.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **13.333,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. a) pontja értelmében az üres, 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 **6.667,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társaság 2012. és 2013. évi adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **IFEBI Kft.** részére iroda céljára, határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **13.333,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk a bérleti díj forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével számított összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy az a kérelmező által ajánlott bérleti díjjal majdnem megegyező, alig 3 %-kal magasabb.

Nem javasoljuk az 50 %-kal csökkentett bérleti díj megállapítását, tekintettel a kérelmező bérleti díj ajánlatának mértékére, melyből valószínűsíthető, hogy a számított bérleti díj összegét is meg tudja fizetni, és el tudja fogadni, mely előnyösebb az Önkormányzat számára.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési terhet és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési 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. 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. Versenyeztetési 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, az utcai bejáratú, földszinti helyiségben történő iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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 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., 35449** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Karácsony Sándor utca 20.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti **17 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig az **IFEBI Kft.** részére, iroda céljára, **13.333,- 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. szeptember 8.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

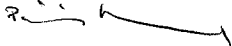
Budapest, 2014. augusztus 22.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

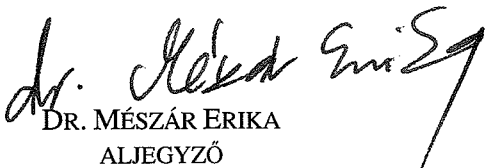
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

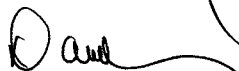
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

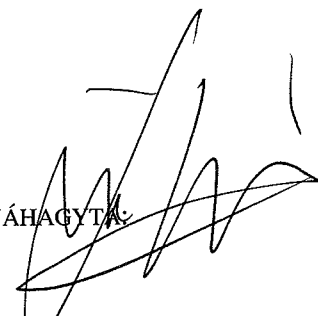
2014 AUG 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 AUG 26.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE