

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

Tárgy: Soós Lászlóné egyéni vállalkozó és az FGE Management Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Illés utca 16. 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. Tényállás és a döntés részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Illés utca 16.** szám alatti, **36098/0/A/1** hrsz-ú, utcai bejárátú, földszinti (galériázott) **38 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel. A galéria az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, mert ideiglenes szerkezetű, továbbá a belmagassága 1,8 m.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. május 05-én vette birtokba. A Grifon Property Kft. által 2014. június 20-án készített értékbecslés valamint a birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

- 1) Soós Lászlóné egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Illés u. 22.; nyilvántartási szám: 5342361; Adószám: 40820981-2-42) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség zöldség-gyümölcs (szeszárosítás nélkül) üzlet céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a helyiséget megtekintette, annak jelenlegi műszaki állapotát ismeri. A kérelemhez szükséges iratok (Személyazonosító Igazolvány, Lakcímet Igazoló Hatósági Igazolvány, Vállalkozói Igazolvány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.
- 2) FGE Management Kft.** (székhely: 1086 Szeszgyár u. 12. 1/15.; cégjegyzékszám: 01-09-192297; képviseli: Farkas Brigitta Dorina) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség élelmiszer, zöldség-gyümölcs kereskedelem, (szeszárosítással) üzlet céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a helyiséget megtekintette, annak jelenlegi műszaki állapotát ismeri. A kérelemhez szükséges iratok (30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, aláírás minta) becsatolásra kerültek. A kérelem **35.000,- Ft/hónap + Áfa** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az FGE Management Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.210,- Ft/hó.**

A Grifton Property Kft. **2014. június 20-án** készített értébecslése szerint a 36098/0/A/1 hrsz-ú, 38 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti+galériás helyiség forgalmi értéke: **3.200.000,- Ft.**

- 1) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra. **Soós Lászlóné egyéni vállalkozó** kérelmére történő bérbeadás esetén, az utcai bejáratú földszinti + galériás helyiségben végezni kívánt zöldség-gyümölcs kereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **16.000,- Ft/hó + Áfa.**
- 2) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra. Az **FGE Management Kft.** kérelmére történő bérbeadás esetén, az utcai bejáratú földszinti + galériás helyiségben végezni kívánt élelmiszer, zöldség-gyümölcs kereskedelem, (szeszárusítással) tevékenységhez tartozó 10 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **26.667,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társaság 2014. június 19-én került bejegyzésre a cégnyilvántartásba, adóbevallási kötelezettségének legkésőbb 2015. május 31-ig kell eleget tennie.

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 helyiség bérbeadását az **FGE Management Kft.** részére élelmiszer, zöldség-gyümölcs kereskedelem, (szeszárusítással) céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **35.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Soós Lászlóné egyéni vállalkozó** részére, mivel a másik kérelmező által ajánlott bérleti díj kétszerese Soós Lászlóné által végezni kívánt tevékenység alapján számított bérleti díj összegének.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzatnak a helyiség után fizetendő közös költség fizetési kötelezettségét, valamint plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget 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.

IV. 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 Rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a helyiségben végezni kívánt zöldség-gyümölcs kereskedelem (szeszárosítás nélkül) tevékenységhez tartozó 6 %, az élelmiszer, zöldség-gyümölcs kereskedelem (szeszárosítással) tevékenységhez 10 %-os szorzó tartozik.

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.) *nem járul hozzá* a **Budapest VIII., 36098/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Illés utca 16.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti + galériázott **38 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Soós Lászlóné egyéni vállalkozó** részére.
- 2.) *hozzájárul* a **Budapest VIII., 36098/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Illés utca 16.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti + galériázott **38 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével az **FGE Management Kft.** részére, élelmiszer, zöldség-gyümölcs kereskedelem, (szeszárosítással) céljára, **35.000,- 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 bruttó 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

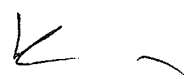
Határidő: 2014. december 1.

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. november 18.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

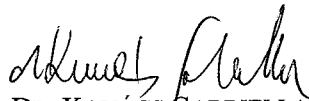
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE