

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.12.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Royal Smoke 2013 Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 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 tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Kálvária tér 16.** szám alatti, **35435/0/A/32** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **44 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. május 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv és a Grifon Property Kft által 2014. július 17-én készített értékbecslés tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Royal Smoke 2013 Bt.** (székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2. em. 14. cégjegyzékszám: 01-06-786802; képviseli: Tátos Nándor Ádám, Gácsér Rezső és Tóth Antal ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség dohányárúsítás (szeszárúsítással) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem havi bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az ügyfél a kérelem mellé mellékelte a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által jóváhagyott a Budapest VIII. kerület területére vonatkozó koncessziós szerződést.

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.

Az vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.548,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2014. július 17-én készített értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke: **7.400.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiség esetében a dohányárúsítás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 25 %, az így számított havi bérleti díj: **154.167,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 12, legfeljebb 24 hónapja üres helyiség bérleti díja önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj **107.917,- Ft.**

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

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Royal Smoke 2013 Bt.** részére, dohányárúsítás (szeszárúsítással) tevékenység céljára határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig, **107.917,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a bérleti díj 30 %-kal történő csökkentését tekintettel arra, hogy a helyiség már másfél éve nem került bérbeadásra, és az Önkormányzatnak ezen idő alatt a helyiséggel kapcsolatban csak

kiadása keletkezett. Az így csökkentett bérleti díj több mint tízszerese az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettségének.

II. A betérjesztés indokolása

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 kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget 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 bevételeit.

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 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 a dohányárusítás tevékenységhez tartozó szorzó 25 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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., 35435/0/A/32** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kálvária tér 16.** szám alatt elhelyezkedő, **44 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig a **Royal Smoke 2013 Bt.** részére, dohányárusítás(szeszárusítással) tevékenység céljára, **107.917,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.
- 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 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

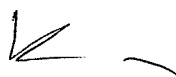
Határidő: 2014. december 1.

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

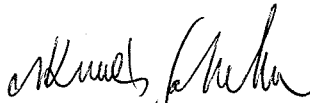
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

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