

SÜRGÖSSÉG PBT

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.25.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: MUSIC MERCANT Kft. és a Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Kiss J. u. 2/a.) szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika 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., 34637/0/A/39** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 57. (Kiss J. u. 2/a.)** szám alatti, **109 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejárátú, galériás nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. november 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújításra szorul, a cirkó fűtés kialakítása (készülék, radiátorok, kéménybélelés), a burkolatok javítása és a közműhálózat felülvizsgálata szükséges, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a bérbeadót terhelő munkák elvégzésének becsült nettó összege: 3.350.000,- Ft (bruttó: 4.254.500,-).

Az értékbecslő az értékbecslés elkészítésekor megállapította, hogy a helyiség összességében gyenge közepes állapotú, gépészeti berendezés és hő leadó nem található benne.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 12.225,- Ft/hó.

1.) A **MUSIC MERCANT Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-715427; székhely: 1084 Budapest, Víg u. 5-7. fszt. 1.; adószám: 13031936-2-42; képviseli: Csider Bálint ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség hangszer kereskedelem céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek. A kérelmező **bérleti díj ajánlata: 80.000,- Ft/hó + Áfa.**

A kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012. és 2013. évben is rendben eleget tett.

2.) A Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadója (székhelycím: 1085 Budapest, Üllői út 24.; egyházon belüli nyilvántartási szám: MEE-IOO32/201; képviseli: Kendeh-Kirchknopf Péter igazgató) szintén kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség könyvesbolt, és könyvkiadói tevékenységek céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező **bérleti díj ajánlata: 120.000,- Ft/hó + Áfa.**

A kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Grifton Property Kft. 2014. április 29-én készített és 2014. november 24-én aktualizált értékbecslése szerint az utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 19.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben mindkét kérelmező által végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem illetve könyvesbolt és könyvkiadói tevékenység) 8 %-os szorzóval **számított nettó havi bérleti díj 132.667,- Ft.**

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 92.867,- Ft.**

Nem javasoljuk a nyilvános pályázat kiírását, mivel a beadott bérbevételi kérelmek közül egyértelműen kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb feltételt vállaló.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Magyarországi Evangélikus Egyház Luther Kiadója** részére, könyvesbolt, és könyvkiadói tevékenységek céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a kérelmében ajánlott bérleti díjon, azaz 120.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, tekintettel a helyiség műszaki állapotára. **Javasoljuk** a kérelmező által tett bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a helyiség bérbeadása az Önkormányzatnak elsődleges érdeke.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **MUSIC MERCANT Kft.** részére, tekintettel arra, hogy a másik kérelmező jóval magasabb bérleti díj ajánlatot tett.

II. Beterjesztés 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 Magyar Evangélikus Egyház Luther Kiadója részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettséggel terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2015. évi bérleti díj bevételt.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) 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 állapotnak meg.

A rendelet 7. § (1) c) pontja szerint 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A Képviselő-testület 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 hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés

meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelem tevékenységéhez tartozó szorzó 8 %. A könyvtárútitáshoz tartozó szorzó 6 %, a Képvisező-testületi határozat 8 a) pontjában nem nevesített tevékenységhez tartozó szorzó pedig 8%. A Képvisező-testület határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amely alapján a magasabb bérleti díj megállapítható.

Amennyiben a helyiségben olyan tevékenység végzésére kerül sor, amely nem került nevesítésre, a számított bérleti díj a forgalmi érték 8 %-a.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bére 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 Bizottságot, hogy a 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 nem járul hozzá a Budapest VIII., 34637/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 57.** (Kiss J. u. 2/a.) szám alatti (a bejárat a Kiss J. utca felől), 109 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához, a MUSIC MERCANT Kft. részére.

Felelős:Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. december 8.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., 34637/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 57.** (Kiss J. u. 2/a.) szám alatti (a bejárat a Kiss J. utca felől), 109 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti galériás helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **Magyar Evangélikus Egyház Luther Kiadója** részére, könyvesbolt és könyvkiadói tevékenységek céljára, a kérelmében ajánlott díj összegén, azaz 120.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és költségszolgáltatási 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 igazgatója

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 21.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE