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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 12-i ülésére

Tárgy: A Marco Polo Trade Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Szabó Gergely referens
A napirendet nyilvános 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., Baross u. 80.** szám alatti, **35252/0/A/7** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **47 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. február 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 9.860,- Ft/hó.

Az előzményekhez tartozik, hogy a J&Antónia Csemege Kft. kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség zöldség-gyümölcs, élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi bolt palackozott szeszárusítással tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 699/2014. (VI. 23.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához a J&Antónia Csemege Kft. részére.

A Kevin-Fruit Kft. kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség zöldség-gyümölcs, pékáru és kenyér, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1070/2014. (IX. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához a Kevin-Fruit Kft. részére.

Az ANTÓNIA '75 Kft. bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a helyiség állateledel üzlet - és amennyiben a tevékenységet nem sikerül bevezetni - akkor a későbbiekben bio élelmiszerüzlet (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1330/2014. (XII. 12.) számú határozatában nem járult hozzá a kérelmező részére történő bérbeadáshoz.

A **Marco Polo Trade Kft.** (székhely: 2315 Szigethalom, Temesvári u. 61/A.; cégjegyzékszám: 13-09-171122; adószám: 24984711-2-13; képviseli: Tafnkji Fadi ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség műszaki üzlet (új és használt műszaki cikkek) céljára történő bérbevételének ügyében. A társaság fióktelepe a VIII. kerületben található. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem 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, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. évben kell eleget tennie.

A helyiség forgalmi értéke a Grifton Property Kft. 2014. május 26-án készített, és 2015. januárjában aktualizált értékbecslése alapján: **7.600.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén a kereskedelmi tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj **50.667,- Ft + Áfa.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Marco Polo Trade Kft. részére műszaki üzlet céljára, határozott időre, 2019. december 31-ig, **50.667,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

Nem javasoljuk a bérleti díj alacsonyabb összegen történő megállapítását, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban több bérbevételi kérelem is érkezett a helyiségre, így az alacsonyabb bérleti díj megállapítása jelen esetben nem alkalmazható.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadásához 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 adásából 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 kötelezettség terheli.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

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 műszaki üzlet tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Az üres, legalább 6, legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított, 25 MFt fogalmi értéket el nem érő helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe 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 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., 35252/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Baross u. 80.** szám alatt elhelyezkedő, **47 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, **2019. december 31-ig,** a **Marco Polo Trade Kft.** részére, **műszaki üzlet** tevékenység céljára, **50.667,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen.

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: 2015. január 19.
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. január 6.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2015 JAN 07.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE