

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

47.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 9-i ülésére

Tárgy: FLAG Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

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 képező, a **Budapest VIII. kerület, 36227/0/A/4 és 36227/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti 27 + 22 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiségek bérloje a **FLAG Kft.** volt az 1994. február 1-én kelt, többször módosított, határozatlan időre szóló bérleti szerződések alapján. A helyiségeket üzlet, szerviz és raktár céljára használta. Óvadékot a szerződéskötéskor nem fizetett. A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepelnek.

A földszinti vízőrás helyiségek után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: a 4. albetét esetében 8.481,- Ft/hó, a 19. albetét esetében 6.633,- Ft/hó, összesen: **15.114,- Ft/hó.**

A földszinti helyiségek jelenleg fizetett használati díja: **51.647,- Ft + Áfa/hó**

Az Önkormányzat tulajdonát képező, a **Budapest VIII. kerület, 36227/0/A/17** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti 151 m²** alapterületű, utcai bejáratú pincszinti, nem lakás célú helyiségek bérloje a **FLAG Kft.** volt az 1992. október 26-án kelt, 1993. november 1-én módosított határozatlan időre kötött bérleti szerződések alapján. A helyiséget raktár céljára használta. Óvadékot a szerződéskötéskor nem fizetett. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A pincszinti vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **18.909,- Ft/hó.**

A pincszinti helyiség jelenleg fizetett használati díja: **96.836,- Ft + Áfa/hó**

A bérleti szerződések díjtarozás miatt 2014. szeptember 30. napjára felmondásra kerültek. A helyiségeket a volt bérlo jelenleg is a birtokában tartja. A volt bérlo a hátralékát a felmondási idő lejártán túl egyenlítette ki, 2014. december 31. napjáig lejárt esedékességű tartozása nincs.

A **FLAG Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 51.; cégjegyzékszám: 01-09-066375; adószám: 10337123-2-42; képviseli: Molnárka Zoltán ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiségek új bérleti szerződéseinek megkötése érdekében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az ügyfél kiegészítette kérelmét azzal, hogy kéri a helyiségek bérleti díjának 23 %-kal alacsonyabb, azaz 39.768,- Ft és 74.564,- Ft összegen történő megállapítását.

Kérelmében előadta, hogy a társaság több mint 23 éve bérloje az Önkormányzatnak, a helyiségeket romos, használhatatlan állapotban vették birtokba, amelyeket saját költségükön tettek

tevékenységük végzéséhez alkalmassá. Továbbá kérelmét azzal is indokolta, hogy a vállalkozás kevéssé jövedelmező, és a magas bérleti díj fizetési kötelezettségnek nem mindig tudtak határidőben eleget tenni. A vállalkozás 6 fő VIII. kerületi lakosnak is munkát biztosít. A foglalkoztatottak teljes létszáma 23 fő.

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

A Grifon Property Kft. 2015. január 16-án készített értékbecslése szerint a 36227/0/A/4 és 36227/0/A/19 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke: **5.300.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiség esetében az üzlet, szerviz és raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj: **35.333,- Ft/hó + Áfa**.

A Grifon Property Kft. 2015. január 16-án készített értékbecslése szerint a 36227/0/A/17 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke: **10.000.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A kérelemre történő bérbeadás esetén, a pincszinti helyiség esetében raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj: **50.000,- Ft/hó + Áfa**.

Javasoljuk a 36227/0/A/4 és 36227/0/A/19 hrsz-ú helyiség újbóli bérbeadását a FLAG Kft. részére, üzlet, szerviz és raktár tevékenység céljára határozatlan időtartamra, 30 napos felmondással, 39.768,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a 36227/0/A/17 hrsz-ú helyiség újbóli bérbeadását a FLAG Kft. részére, raktár tevékenység céljára határozatlan időtartamra, 30 napos felmondással, 74.564,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a fenti helyiségek kérelmező részére történő újbóli bérbeadását, mivel egy több mint 23 éves múltra visszatekintő bérlő tartható meg, továbbá 6 fő VIII. kerületi lakos és további 17 fő munkahelyét is sikerül megőrizni. Javasoljuk a bérleti díj megállapítását a volt bérlő által javasolt bérleti díjon, mert az összeg még így is magasabb, mint a számított bérleti díj, mely az önkormányzat számára kedvező.

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

Az újabb bérbeadásból befolyó bérleti díj is fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és hosszú távon továbbra is plusz bevétele származna belőle, amely az Önkormányzat hosszú távú érdeke, emellett a bérlő a helyiséget rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget, annak újbóli bérbeadása a Corvin-negyed vásárlóerő elszívó hatása miatt bizonytalanná válik, továbbá egy új, ismeretlen bérlő fizetési hajlandósága és képessége kockázatot jelent az Önkormányzat számára és az újabb bérbeadásig továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. 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 az utcai bejáratú földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az üzlet, szerviz és raktár tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A határozat 8. pontja alapján az utcai bejáratú pincszinti helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktár tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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., 36227/0/A/4 és 36227/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Práter u. 51.** szám alatt elhelyezkedő, **27 + 22 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiségek bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással a **FLAG Kft.** részére, **üzlet, szerviz és raktár** tevékenység céljára, **39.768,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII., 36227/0/A/17** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Práter u. 51.** szám alatt elhelyezkedő, **151 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú pincszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással a **FLAG Kft.** részére, **raktár** tevékenység céljára, **74.564,- Ft/hó + Áfa** + 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

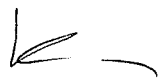
Határidő: 2015. február 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

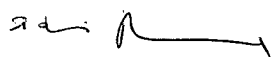
Budapest, 2015. február 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

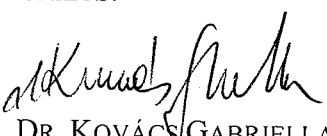
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

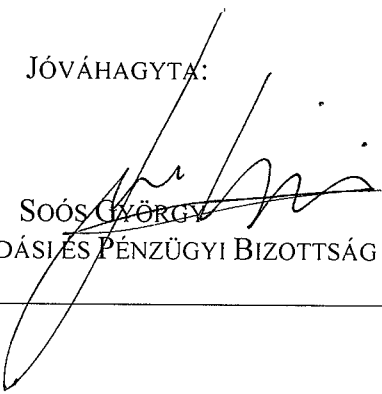
2015 FEBR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 FEBR 04.


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE