

42.
.....sz. napirend

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 16-i ülésére

Tárgy: Az EMAD GHALI Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 118. szám alatti 2 db 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

1.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Baross u. 118.** szám alatti, **35488/0/A/22** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **25 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 vizórával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 4.968,- Ft/hó.

2.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Baross u. 118.** szám alatti, **35488/0/A/23** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **13 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. november 08-án vette birtokba. A Grifon Property Kft. 2012. június 28-án készített és 2015. január 28-án aktualizált értékbecslés tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, villanyóra, vízóra nem található benne, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 4.324,- Ft/hó.

Az **EMAD GHALI Kft.** (székhely: 2092 Budakeszi, Akácfa u 1.; cégjegyzékszám: 13-09-159349; adószám: 24127790-1-13; képviseli: Emad Ghali Halim Samwail ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség fodrászat tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. 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 2012. és 2013. évben eleget tett.

A **35488/0/A/22** hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2013. október 25-én készített, és 2015. január 26-án aktualizált értékbecslése alapján: **4.050.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a fodrászat tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj 20.250,- Ft + Áfa.

Az üres, legalább 6, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, amelynek összege **16.200,- Ft/hó + Áfa** lenne.

A **35488/0/A/23** hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2012. június 28-án készített és 2015. január 28-án aktualizált értékbecslése alapján: **1.980.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a

fodrászat tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj 9.900,- Ft + Áfa.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, melynek összege 6.930,- Ft/hó + Áfa lenne.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségek bérbeadását az EMAD GHALI Kft. részére fodrászat tevékenység céljára, határozott időre, 2019. december 31-ig, a 35488/0/A/22 hrsz-ú helyiség esetében **20.250,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak, a 35488/0/A/23 hrsz-ú helyiség esetében **6.930,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, amennyiben a társaság a bérleti szerződésben vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.

A 35488/0/A/22 hrsz-ú helyiség esetében nem javasoljuk a bérleti díj mérséklését a helyiség jó állapotára tekintettel, ellenben a 35488/0/A/23 hrsz-ú helyiség esetében javasoljuk a bérleti díj 30 %-kal alacsonyabb összegben történő megállapítását, tekintettel a mérőórák hiányára a helyiségben.

II. A betérjesztés 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 helyiségek kérelmező 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 kötelezettség terheli.

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

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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 fodrászat tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, 25 MFt fogalmi értéket el nem érő helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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., 35488/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Baross u. 118.** szám alatt elhelyezkedő, **25 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, **2019. december 31-ig**, az **EMAD GHALI Kft.** részére, **fodrászat** tevékenység céljára, **20.250,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) hozzájárul a **Budapest VIII., 35488/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Baross u. 118.** szám alatt elhelyezkedő, **13 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, **2019. december 31-ig**, az **EMAD GHALI Kft.** részére, **fodrászat** tevékenység céljára, **6.930,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, amennyiben a társaság a bérleti szerződésben vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.
- 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 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 21.

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 6.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

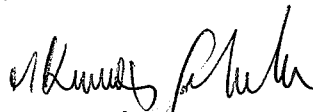
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERNIS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

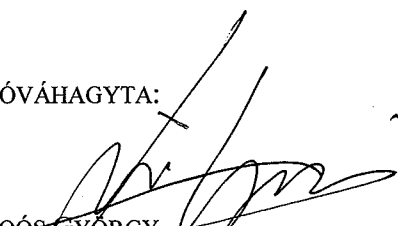

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE