

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

44.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: SUN SUGAR Kft., valamint a DEDAJ PÉKSÉG Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. 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. kerület, Losonci tér 6. szám alatti, 35728/37/A/3** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti **155 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiséggel besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. szeptember 02-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **34.100,- Ft/hó.**

A **SUN SUGAR Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Baross u. 103. II. em. 10.; cégjegyzékszám: 01-09-920956; adószám: 14810118-2-42; képviseli: Hoang Thi Nu ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség ázsiai élelmiszer, vegyeskereskedés (szeszárosítással) célra történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem **130.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj ajánlatot 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. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A **DEDAJ PÉKSÉG Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 36. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-196989; adószám: 25052736-2-42; képviseli: Osmanaj Tahir ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség kenyér, friss pékárú gyártása, kiskereskedelme (szeszárosítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem **190.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj ajánlatot 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. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. évben kell először eleget tennie.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. október 31-én készített értékbecslése alapján: **24.400.000,- Ft.**

A **SUN SUGAR Kft.** kérelemére történő bérbeadás esetén az ázsiai élelmiszer, vegyeskereskedés (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, az így számított havi bérleti díj **203.333,- Ft/hó + Áfa.**

A **DEDAJ PÉKSÉG Kft.** kérelemére történő bérbeadás esetén a kenyér, friss pékárú gyártása, kiskereskedelme (szeszárosítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **122.000,- Ft/hó + Áfa.**

Nem javasoljuk a nyilvános pályázat kiírását, mivel a beadott bérleti díj ajánlatok alapján egyértelműen kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb ajánlat. A kérelmezők által megajánlott bérleti díj, a számított bérleti díj, és a helyiségben végezni kívánt tevékenységek összevetése alapján a DEDAJ PÉKSÉG Kft. ajánlata összességében előnyösebb az Önkormányzat számára, tekintve, hogy a megajánlott összeg magasabb a számított bérleti díjnál, a SUN SUGAR Kft. bérleti díj ajánlata pedig messze elmarad a számított bérleti díjtól.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **DEDAJ PÉKSÉG Kft.** részére kenyér, friss pékáru gyártása, kiskereskedelme (szeszárusítás nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **190.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **SUN SUGAR Kft.** részére.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadási 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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és helyiség állaga romlik.

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

A helyiség 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 bérbeadási 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 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében 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. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében, amennyiben a Rendelet 7. § (1) bekezdését nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

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 bérbeadási 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, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 % és kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, továbbá a kenyér, friss pékáru gyártása, kiskereskedelme (szeszárusítás nélkül) 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, 35728/37/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatt elhelyezkedő, 155 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához a SUN SUGAR Kft. részére.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35728/37/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatt elhelyezkedő, 155 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a DEDAJ PÉKSÉG Kft. részére, kenyér, friss pékáru gyártása, kiskereskedelme (szeszarusítás nélkül) céljára, 190.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + 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 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 23.

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 9.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

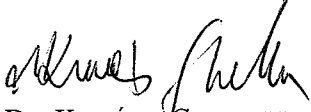
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

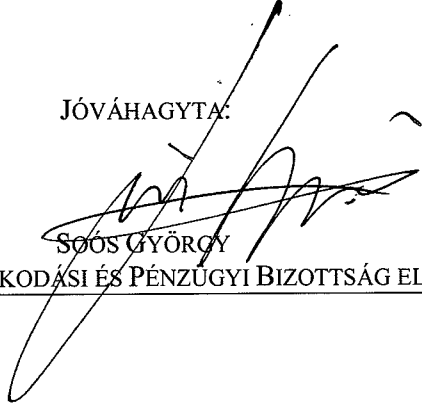

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE