

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

47sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 23-i ülésére

Tárgy: A Creatrio Kft., valamint a Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 10. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog Erika 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., Somogyi B. u. 10. szám alatti, 36427/0/A/18 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 22 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. május 16-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 5.654,- Ft/hó.

- 1.) A **Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület** (Nyilvántartásba vételi szám: Pk. 60387/2008; székhely: 1092 Budapest, Ráday u. 53. I. 1.; adószám: 18264935-1-43; képviselő: Bicskei Kiss László elnök) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség színházi jegyiroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A bérbevételi kérelmében kéri a helyiség műszaki állapotára tekintettel a bérleti díj közös költség összegén történő megállapítását. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület már benyújtott egy bérbevételi kérelmet a Budapest VIII. Somogyi B. u. 10. szám alatti, 36427/0/A/19 hrsz-ú 83 m² alapterületű utcai pinceszinti üres önkormányzati tulajdonú helyiségre. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 96/2015. (II. 09.) számú határozatában hozzájárult a helyiség bérbeadásához raktározási tevékenységre a mindenkori közös költség összegén, azaz 21.616,-Ft/hó + Áfa bérleti, közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett. A bizottsági döntésről írásban értesítettük az Egyesületet, a bérleti szerződés megkötésére még nem került sor.

- 2.) A **Creatrio Kft.** (székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád u. 43.; cégjegyzékszám: 01-09-979206; adószám: 23813607-1-43; képviseli: Kiss Ákos Tibor ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség kerékpárjavítás tevékenység céljára történő bérbevételének

ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem 20.000,- Ft bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Creatrio Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A **Creatrio Kft.** már rendelkezik két bérleménnyel a kerületben, a **Tolnai Lajos u. 29. szám** alatti, 34937/0/A/25 hrsz-ú helyiséget 2013.05.01-i, a **Stáhly u. 15. szám** alatti, 36460/A/1 hrsz-ú helyiséget 2015.03. 01-i jogviszony kezdettel bérli. A bérlőnek 2015. január 31-ig nincs lejárt határidejű tartozása.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. július 11-én készített értékbecslése alapján: **4.400.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén a műhely tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **22.000,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, az így csökkentett **havi nettó bérleti díj 17.600,- Ft.**

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. július 11-én készített értékbecslése alapján: 4.400.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított **havi nettó bérleti díj 29.333,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, az így csökkentett **havi nettó bérleti díj 23.466,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a CREATRIO Kft. részére, mivel a Budapest VIII. Somogyi B. u.10. szám alatti ingatlanon belül lévő önkormányzati tulajdonú helyiségeket a civil szervezetek elhelyezésére kívánja biztosítani az Önkormányzat.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület részére színházi jegyiroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a mindenkori közös költséggel megegyező (amely az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 5.654,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a bérleti díjat a helyiség állapotára tekintettel a mindenkori közös költség összegén megállapítani. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesületnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség esetleges felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

Azért javasoljuk a magasabb bérleti díjjal szemben a civil szervezet részére történő bérbeadást, mert így egy helyre koncentrálhatók ezek a szervezetek.

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 helyiség 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 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, iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testületi határozat 24. pontja értelmében a bérleti díj nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a helyiségre fizetett közös költség összege.

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., 36427/0/A/18 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám** alatt található, **22 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a **CREATRIO Kft.** részére.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., 36427/0/A/18 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám** alatt található, **22 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével a **Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület** részére, színházi jegyiroda céljára, a mindenkori közös költséggel

megegyező (amely az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 5.654,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

- 3.) a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.
- 4.) 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. március 2.

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 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

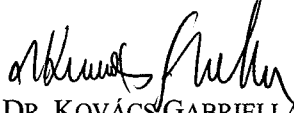
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 17

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 FEBR 18

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE