

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Orbán '61 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Nagy Fuvaros u. 6. szám alatti
üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó 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., 35059/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 6. szám alatti, 47 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, mely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. február 18-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 15.275,- Ft/hó.

Az **Orbán '61 Kft.** (cégjegyzékszám: 13 09 112478; székhely: 2336 Dunavarsány, Halász L. u. 33.; adószám: 13930048-2-13; képviselő: Orbán Róbert ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség szeszmentes vendéglátás (kifőzde) céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) 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. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012., és 2013. évben rendben eleget tett.

Az Orbán '61 Kft. már bérel három helyiséget kerületünkben a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. szám alatt. Nyilvántartásunk szerint a három helyiségre az Orbán '61 Kft.-nek 2015. január 31. napjáig lejárt határidejű díjhátraléka nincs. Az Orbán '61 Kft. további három önkormányzati tulajdonú üres helyiség bérbevételére adott be kérelmet a Kisfalu Kft.-hez.

A Grifon Property Kft. 2014. július 14-én készített, és 2015. február 23-án aktualizált értébecslése szerint az utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 6.900.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (szeszmentes vendéglátás) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 34.500,- Ft.**

Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 24.150,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Orbán '61 Kft. részére szeszmentes vendéglátás (kifőzde) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a számított bérleti díj összegén, azaz 34.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. Az Orbán '61 Kft. bérlő mindig határidőben, pontosan fizet, a jelenlegi bérleményéből saját költségen igényesen felújított cukrászdát alakított ki.

Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díj figyelembevételét, tekintettel a helyiség műszaki állapotára.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján 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 Kt. 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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 Bizottságot, hogy a 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., 35059/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 6.** szám alatt található, **47 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével az **Orbán '61 Kft.** részére, **szeszmentes vendéglátás (kifőzde)** céljára, **34.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 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 igazgatója

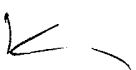
Határidő: 2015. március 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

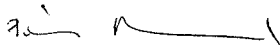
Budapest, 2015. március 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

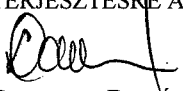
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

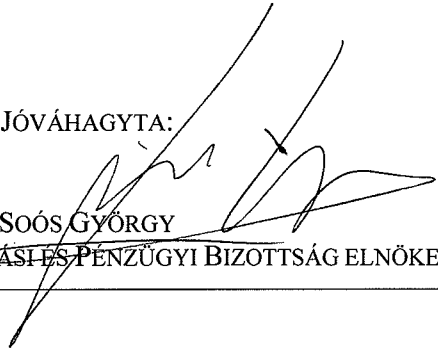

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015. MÁRC. 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE