

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 30-i ülésére

Tárgy: LALIBEN Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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., 36339/0/A/3 és 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti, 41 m² + 49 m², összesen 90 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiségcsoport, amelyek műszakilag összefüggő egységet képeznek. A helyiségek egybenyitása tulajdonosi hozzájárulás alapján, az Építésigazgatási Iroda 08-629/4/2008 számú határozata értelmében történt meg. A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolásúak.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2015. január 13-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségek állapota megfelelő, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A vízóra nélküli helyiségekre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 29.172,- Ft/hó.

A **LALIBEN Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01 09 955894; adószáma: 23162341 2 42; képviseli: Horváth Barnabás ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiségek vendéglátás szeszesital árusítással tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlata: 120.000,- Ft/hó + Áfa.

A társaság az általa kérelmezett tevékenység végzéséhez szükséges TEÁOR körökkel nem rendelkezik.

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 Avant.Immo Kft. által 2012. február 27-i és 2015. március 04-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 16.650.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (vendéglátás) tartozó 12 %-os szorzóval a **számított havi nettó bérleti díj: 166.500,- Ft.**

Javasoljuk a helyiség bérbeadását a **LALIBEN Kft.** részére vendéglátás szeszesital árusítással tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, a számított bérleti díjon, azaz 166.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a fenti helyiség Laliben Kft. által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy azt a helyiség műszaki állapota nem indokolja, és a vendéglátó egységként történő kialakítást is elvégezte az előző bérlő.

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

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként 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 a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása a helyiségben végzendő vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

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., 36339/0/A/3 és a 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám** alatt található, 41 m² + 49 m², összesen 90 m² alapterületű, műszakilag egybenytett, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiségek bérbeadásához, a **Laliben Kft.** részére, az általa ajánlott **120.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díjon.

Felelős: Kisfalu Kft igazgató
Határidő: 2015. március 30.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 36339/0/A/3 és a 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám** alatt található, 41 m² + 49 m², összesen 90 m² alapterületű, műszakilag egybenytott, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiségek bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással, a **Laliben Kft.** részére, vendéglátói tevékenység (szeszecital árusítással) céljára, **166.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén, azzal, hogy a társaságnak a bérleti szerződés megkötéséig a tevékenység végzéséhez szükséges TEAOR körökkel rendelkeznie kell.

Felelős: Kisfalu Kft igazgató
Határidő: 2015. március 30.

- 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 igazgató
Határidő: 2015. május 31.

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 16.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

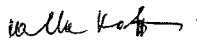
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

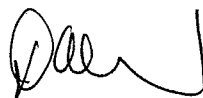
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

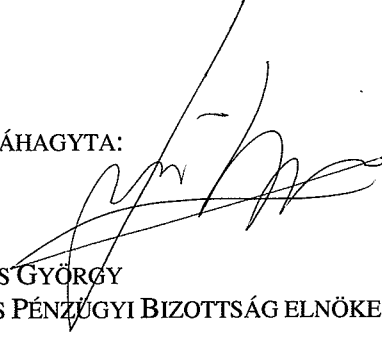
2015 MÁRC 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁRC 24.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE