

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

49. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: AGAOGLU Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Baross u. 107. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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., 35811** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Baross u. 107.** szám alatti, **50 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti és kizárólag abból megközelíthető **41 m²** alapterületű pincszinti, **összesen 91 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség. A helyiség 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben helyezkedik el.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2014. január 14-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség földszinti része kisebb felújításra szorul (tisztasági festés), megfelelő állapotú, (4) besorolású, a pince vizes, salétromos, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: 21.219,- Ft/hó.

Az **AGAOGLU Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-171892; székhely: 1089 Budapest, Baross u. 109. fszt. 3.; adószám: 24320065-2-42; képviselő: Ünal Kemal ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség hús, hentesáru kereskedelem (szeszessital árusítás nélkül) tevékenység 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 2013. évben rendben eleget tett. A Társaság 2013. április 18-án került a Cégbíróságon bejegyzésre.

Az Avant.Immo Kft. 2011. június 23-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. március 16-i aktualizált értékbecslés alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 11.470.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (élelmiszerüzlet, szeszessital árusítása nélkül) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 57.350,- 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: 40.145,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az AGAOGLU Kft. részére hús, hentesáru kereskedelem (szeszessital árusítás nélkül) tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, 40.145,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a csökkentett bérleti díjon a pincszinti helyiség rossz műszaki állapota (vizes, salétromos) miatt.

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 üzemeltetési költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta üzemeltetési 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 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 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 az élelmiszerüzlet, szeszesital árusítása nélkül 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 vagyongazdálkodó 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., 35811 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Baross u. 107. szám alatti, 50 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti és kizárólag abból megközelíthető 41 m² pincésinti, összesen 91 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az AGAOGLU Kft. részére, hús, hentesáru kereskedelem (szeszesital**

árusítás nélkül) tevékenység céljára, **40.145,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. március 30.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 30.

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 23.


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

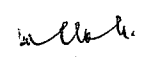
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

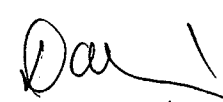
ELLENŐRIZTE:

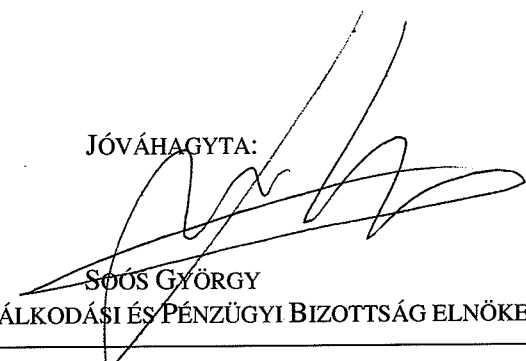

Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 MÁRC 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE