6.5.

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 13-i ülésére

Tárgy: Zenubia Keleti Élelmiszer Kft., valamint a Cz és Cz Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 125. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Balog Erika referens
A napirendet nyílt 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., Baross u. 125.** szám alatti, **35918/0/A/2** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **20 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. október 01-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségben tisztasági festés, a berendezési tárgyak pótlása (csaptelepek hiányoznak), nyílászárók mázolása, ajtólap pótlása szükséges (a helyiség redőnnyel lezárt). A helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 4.800,- Ft/hó.

A **Harun Hungary Kft.** (cégjegyzék szám: 01-09-171936; székhely: 1214 Budapest, Szent L. u. 13.; adószáma: 24320821-2-43; képviselő: Abiad M. Yaser ügyvezető) jelenlegi bérbevételi kérelmet megelőzően igényt nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1304/2014. (XII. 08.) számú határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség Harun Hungary Kft. részére történő bérbeadáshoz.

1.) A **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 125.; cégjegyzékszám: 01-09-186845; adószáma: 24870120-2-42; képviseli: Safie Maghairi Mohamed ügyvezető) 2015. február 04-én kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség üzlet (arab élelmiszerek árusítása, szeszesital forgalmazása nélkül), iroda és raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok 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. A Társaság 2014. február 26-án került a Cégbíróságon bejegyzésre.

2.) A **Cz és Cz Kft.** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Mosolygó A. u. 18.; cégjegyzékszám: 15-09-80413; adószám:24269812-2-15; képviseli: Czuczor Mónika és Czuczor Ildikó önálló képviseletre jogosult ügyvezetők) 2015. március 30-án kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség telefon és tartozékainak értékesítése és szerviz céljára történő bérbevételének kapcsán. A bérleti díjat közös költség összegen kérte megállapítani, tekintettel erre vállalja saját költségén a helyiségben a mellékhelyiség kialakítását, valamint a bejárati ajtó javítását. Amennyiben a helyiség közös költségen történő bérbeadásához nem járulnak hozzá, kéri a felújítási költségeinek bérbeszámítás útján történő jóváírását.

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, továbbá a társaság a 2013. évi adóbevallási kötelezettségének eleget tett. A Cégbíróságon 2014. március 21-én került bejegyzésre.

A Grifton-Property Kft. 2013. októbcr 25-én készített és 2015. február 12-én aktualizált értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke: 2.900.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (kereskedelem, iroda, raktározás) tartozó 8 %-os szorzóval a **számított havi nettó bérleti díj: 19.333,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 9.667,- Ft.**

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, tekintettel arra, hogy a beadott bérbevételi kérelmek alapján egyértelműen kiválasztható az összességében kedvezőbb ajánlat.

Javasoljuk a Budapest VIII., Baross u. 125. szám alatti, 35918/0/A/2 hrsz-ú 20 m^2 alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását a Zenubia Keleti Élelmiszer Kft. részére (arab élelmiszerek árusítása, szeszesital forgalmazása nélkül) üzlet, iroda és raktár céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a számított bérleti díjon, azaz 19.333,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen, mivel a kérelmezőnek a számított bérleti díjon van lehetőség bérbe adni a helyiséget, mely az Önkormányzat számára előnyösebb.

Nem javasoljuk a helyiség csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiség közepes műszaki állapotú, a kérelmező által kért tevékenységekre minimális felújítással alkalmas az utcai bejárattal rendelkező földszinti helyiség.

Nem javasoljuk a Budapest VIII., Baross u. 125. szám alatti, 35918/0/A/2 hrsz-ú 20 m^2 alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását a Cz és Cz Kft. részére közös költség összegen, továbbá a számított bérleti díjon a helyiség felújításának bérbeszámítással történő figyelembevételével, mivel a kérelmező ajánlata alapján az Önkormányzatnak kevesebb bevétele lenne.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és plusz bevétele is származna. A helyiség régóta üresen áll, és a bérlő a helyiség folyamatos karbantartásáról gondoskodna. 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 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 Rendelet 7. § (1) c) bekezdése értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék kerül benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat.

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 az utcai földszinti helyiségben végzendő szeszmentes kereskedelem 6%-os, az irodai, és raktározási, valamint kereskedelem tevékenységekhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

A Képviselő-testületi határozat 5. pont p.) bekezdése értelmében, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

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., 35918/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Baross u. 125. szám alatt elhelyezkedő, 20 m^2 alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához a Cz és Cz Kft. részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató
Határidő: 2015. április 13.

2.) ***hozzájárul*** a **Budapest VIII., 35918/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Baross u. 125.** szám alatt elhelyezkedő, **20 m^2** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, a **Zenubia Keleti Élelmiszer Kft.** részére, üzlet (arab élelmiszerek árusítása, szeszesital forgalmazása nélkül), iroda és raktározás céljára, **19.333,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató
Határidő: 2015. április 13.

3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 2. pontja 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 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. ügyvezető igazgató
Határidő: 2015. június 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. április 7.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ
2015 ÁPR 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2015 ÁPR 07.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE