6.6.

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: HÁZKEZELŐ és Épületüzemeltető Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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., Baross u. 86.** szám (bejárat a Szűz utca felől) alatti, **35527/2/A/75** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **42 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a helyiséget 2010. augusztus 04-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségben vakolatjavítás tisztasági festés, víz-, gáz és a villany hálózat (villanyóra leszerelésre került) felülvizsgálata szükséges. A helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, a villanyóra felszerelése után rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 7.518,- Ft/hó.

A **HÁZKEZELŐ és Épületüzemeltető Kft.** (székhely: 1087 Budapest, Berzsenyi D. u. 2. b. épület III. 25.; cégjegyzékszám: 01-09-918545; adószáma: 14760271-2-42; képviseli: Bíró Krisztina ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség iroda 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, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012., és 2013. évben rendben eleget tett.

A Grifton-Property Kft. 2014. július 11-én készített és 2015. március 02-án aktualizált értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval a **számított havi nettó bérleti díj: 32.667,- 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: 16.333,- Ft.

Javasoljuk a helyiség bérbeadását a **HÁZKEZELŐ és Épületüzemeltető Kft.** részére iroda céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a számított bérleti díjon, azaz 32.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen.

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését a helyiség közepes állapotára tekintettel.

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 fizetési kötelezettségét, 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 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 az utcai földszinti helyiségben végzendő irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testület 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 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.) ***hozzájárul*** a **Budapest VIII., 35527/2/A/75** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Baross u. 86.** szám (bejárat a Szűz utca felől) alatt elhelyezkedő, **42 m^2** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, a **HÁZKEZELŐ és Épületüzemeltető Kft.** részére, iroda céljára, **32.667,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 13.

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 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. április 20.
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:

2015 ÁPR 07.

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SÓÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE