6.7.

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: GL Building Corporation Kft., valamint Kaszanitzky Anna egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Bródy Sándor u. 36. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiségek 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

A.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36492/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bródy Sándor u. 36.** szám alatti, **95 m^2** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. október 31-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kisebb felújítást igényel, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 17.100,- Ft/hó.

A **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviselő: Lázár Sándor Attila ügyvezető) 2015. február 16-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség palackozott italok kereskedelme (szeszárusítással) és raktározás 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 2015. évben kell először eleget tennie, tekintettel arra, hogy a Társaság 2015. február 06-án került bejegyzésre a Cégbíróságon.

A Grifton Property Kft. 2014. december 30-án készült, és 2015. március 02-án aktualizált értékbecslés alapján a helyiség **forgalmi értéke: 16.900.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez

(kereskedelem, raktár) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 112.667,- 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: 78.867,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a GL Building Kft. részére, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a Képviselő-testület 40/2015. (II. 19.) számú határozata alapján a Palotanegyedben Galéria negyed kialakítását tervezi és még nem születtek meg az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel kapcsolatos döntések.

B.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36492/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bródy Sándor u. 36.** szám alatti, **41 m^2** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. november 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 14.760,- Ft/hó.

1.) A **GL Building Corporation Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 201978; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 3. fszt. 2.; adószám: 25137242 2 43; képviselő: Lázár Sándor Attila ügyvezető) 2015. február 16-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda és raktár céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A GL Building Corporation Kft. bérbevételi kérelmet nyújtott be az ugyanebben a társasházban lévő 36492/0/A/2 hrsz-ú 95 m^2 alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiségre, palackozott szeszesitalok forgalmazása és raktározása céljára.

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 2015. évben kell először eleget tennie, tekintettel arra, hogy 2015. február 06-án került bejegyzésre a Cégbíróságon.

2.) **Kaszanitzky Anna egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 22082080; adószáma: 60683168142; székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 78. 3. 27.; vállalkozói tevékenységének kezdete: 2010.12.08.) 2015. február 23-án kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére a Kisfalu Kft-hez, lámpa készítő műhely céljára. A szükséges irat becsatolásra került. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A Grifton Property Kft. 2014. december 30-án készült értékbecslése szerint a Budapest VIII., Bródy Sándor u. 36. szám alatti, 36492/0/A/3 hrsz-ú 41 m^2 alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 9.500.000,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda, raktár) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 63.333,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását sem a **GL Building Kft.,** sem **Kaszanitzky Anna egyéni vállalkozó** részére, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a Képviselő-testület 40/2015. (II. 19.) számú határozata alapján a Palotanegyedben Galéria negyed kialakítását tervezi és még nem születtek meg az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel kapcsolatos döntések.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiségek hasznosításával kapcsolatosan az Önkormányzatnak tervei vannak, amelynek megvalósításáig kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A bérbeadás negatívan 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 az iroda, kereskedelem és raktár tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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.) ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII., 36492/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bródy Sándor u. 36.** szám alatt található, **95 m^2** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a **GL Building Corporation Kft.** részére.

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

2.) ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII., 36492/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bródy Sándor u. 36. szám** alatt található, **41 m^2** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a **GL Building Corporation Kft.** részére.

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

3.) ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII., 36492/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bródy Sándor u. 36. szám** alatt található, **41 m^2** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Kaszanitzky Anna egyéni vállalkozó** részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 13.
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 26.

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:
DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2015 ÁPR 07.

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE