

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

55.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 20-i ülésére

Tárgy: IS.BH Kft. valamint a Szép Ház 2002 Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József körút 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Balogh 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. kerület, József körút 18. szám alatti, 34852/0/A/11** hrsz-ú, üres, utcai bejáratú, földszinti **20 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. november 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége a helyiség után: **4.074,- Ft/hó.**

Az **IS.BH Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Dési Huber u. 16.; cégjegyzékszám: 01-09-198339; adószám: 25076446-2-43; képviseli: Ahmed Ismail ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség internet kávézó tevékenység 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 ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. évben kell eleget tennie.

A **Szép Ház 2002 Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Bacsó Béla u. 15.; cégjegyzékszám: 01-06-779903; adószám: 21367904-2-43; képviseli: Dóry Koppány ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség vendéglátás (szeszárusítással) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező bérli a helyiség mellett elhelyezkedő, József krt. 18. (Bacsó B. u. 15.) 34852/0/A/12 hrsz alatti helyiséget. A kérelmező jelenlegi bérleménye bővítése céljából szeretné bérbe venni a fenti helyiséget és összenyitni a kettőt, hogy abban üzletteret és raktárt alakítson ki. A kérelem **22.900,- Ft** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A kérelmező külön nyilatkozott arról, hogy a helyiségek közötti átjárás érdekében csak a falat kívánja elbontani, amelyet a bérleti jogviszony megszűnése esetén eredeti állapotába visszaállít.

A Szép Ház 2002 Bt.-nek 2015. március 31-ig lejárt esedékességű tartozása nincs.

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 ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A helyiség forgalmi értéke az Avant.Immo Kft. 2013. január 29-én készített, és 2015. január 19-én aktualizált értékbecslése alapján: **3.760.000,- Ft.**

Az **IS.BH Kft.** kérelemre történő bérbeadás esetén az internet kávézó tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %, az így számított havi bérleti díj **37.600,- Ft/hó + Áfa.**

A **Szép Ház 2002 Bt.** kérelemre történő bérbeadás esetén a vendéglátás (szeszárusítással) és raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %, az így számított havi bérleti díj **37.600,- Ft/hó + Áfa.**

Nem javasoljuk az IS.BH Kft. részére történő bérbeadást internet kávézó tevékenység céljára ugyanis a területben található, hasonló tevékenységet folytató üzlethelyiségek esetében rendszeresen sok lakossági panasz és bejelentés érkezik, hogy a bérlők nem tartják be az együttélés alapvető szabályait, a működés hangoskodással, szemetteléssel jár, amely az utcák képére negatív hatással van.

Nem javasoljuk a Szép Ház 2002 Bt. részére történő bérbeadást vendéglátás (szeszárusítással) és raktár tevékenység céljára a szeszés tevékenységre, valamint a két helyiség összenyitására vonatkozó kérelemre tekintettel. Az eredeti állapot helyreállítása a bérlő feladata lenne a bérleti jogviszony megszűnése esetén. Ha a bérlő az eredeti állapot helyreállítását nem hajtja végre, úgy az, az Önkormányzat költségvetését terheli a későbbiekben.

II. A betervezés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Nem javasoljuk a helyiség kérelmezők részére történő bérbeadását, mivel a tapasztalatok szerint az Önkormányzat számára kedvezőtlen lehet a bérbeadás.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A kérelmekkel kapcsolatos döntés 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.) pontja alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés. Ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

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 nyilvános internet szolgáltatás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az utcai helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, a vendéglátás (szeszárusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

A Képviselő-testület határozatának 5. p.) bekezdése szerint, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a magasabb bérleti díj megállapítható.

A Rendelet 39. § (1) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

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. kerület, 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, József krt 18. szám alatt elhelyezkedő, 20 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához az IS.BH Kft. részére internet kávézó tevékenység céljára.**

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 20.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, József krt 18. szám alatt elhelyezkedő, 20 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség a Szép Ház 2002 Bt. részére, vendéglátás (szeszarusítással) és raktár tevékenység céljára**

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 13.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

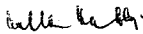
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

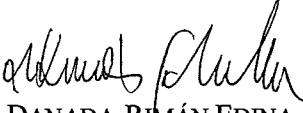
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

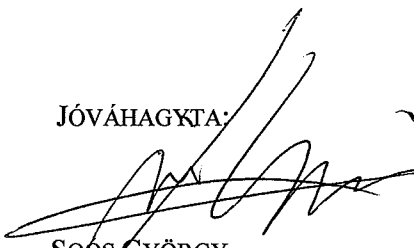
ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető 2015 APR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2015 APR 14.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE