

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

58.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Orbán '61 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Nagy Fuvaros u. 2/B. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35057/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B.** szám alatti, tulajdoni lapon **88 m²**, felmérés szerint **79 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a helyiséget 2006. február 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújításra szoruló, elavult állapotú, (3) besorolású, villany van, egyéb közmű nincs, raktározási tevékenységre alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: 11.896,- Ft/hó.

Az **Orbán '61 Kft.** (cégjegyzékszám: 13 09 112478; székhely: 2336 Dunavarsány, Halász L. u. 33.; adószám: 13930048-2-13; képviselő: Orbán Róbert ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség raktározási céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégekivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + Áfa.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 206/2015. (III. 09.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., 35059/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 6. szám alatt található, 47 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével az ORBÁN '61 Kft. részére szeszmentes vendéglátás (kifőzde) céljára, 34.500,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. A bizottsági határozatról a Kisfalu Kft. a 2015. március 11-i keltezésű tértivevényes levelében értesítette az Orbán '61 Kft-t. A kérelmező képviselője az

értesítést 2015. március 18-án vette át. A bérleti szerződés megkötésére vonatkozó rendeletileg meghatározott határidő az előterjesztés elkészítéséig még nem telt le.

A Grifton Property Kft. 2015. március 20-án készített értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke: 4.600.000,- Ft.** Az értékbecslés elkészítésekor a helyszínen felmért alapterület alapján került megállapításra a helyiség forgalmi értéke.

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktározás) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 23.000,- 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: 11.500,- Ft.**

Az Orbán '61 Kft. már bérel három helyiséget kerületünkben a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatt. Nyilvántartásunk szerint a három helyiségre az Orbán '61 Kft-nek 2015. március 31. napjáig 29.422,- Ft (egy helyiség 1 havi díja) díjhátraléka van.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Orbán '61 Kft. részére raktározás céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a bérbevételi kérelmében szereplő, azaz 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a bérleti szerződés megkötése előtt a fennálló díjhátralékát kiegyenlíti. Azért javasoljuk a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötését, mivel a többi helyisége is határozatlan időre szól.

A kérelmezőnek a tárgyi helyiség közelében helyezkedik el az önkormányzati tulajdonú helyiségekben üzemeltetett cukrászdája, amelyet igényesen, saját költségen újított fel. A bérbeadással az Önkormányzat a régóta üresen álló elhanyagolt, közepes műszaki állapotban lévő helyisége felújításra kerül, és egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén, jobb műszaki állapotú helyiség kerülne vissza a tulajdonos birtokába.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a hosszú évek óta üresen álló helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. A helyiségre érdeklődés nem volt birtokbavétele óta. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös 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 a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. 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 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., 35057/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B.** szám alatt található, **88 m²** alapterületű (felmért alapterület 79 m²), üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével az **Orbán '61 Kft.** részére, **raktározás** céljára, **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a bérleti szerződés megkötése előtt a fennálló díjhátralékát kiegyenlíti.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

- 2.) bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt, és azt követően sem élhet bérbeszámítással az általa végzett felújítási munkálatok tekintetében, annak értékét a bérleti jogviszony megszűnését követően jogalap nélküli gazdagodás címén sem követelheti.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a bérleti szerződés megkötésére, melynek 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 leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 30.





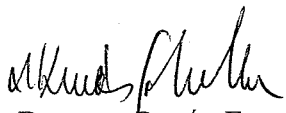

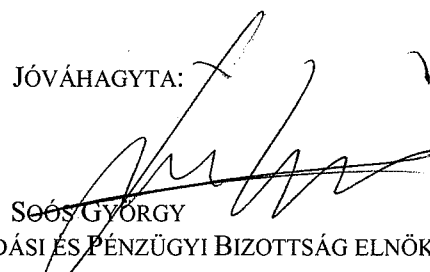
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. április 13.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
<i>Dr. Balla Katalin</i> jegyzői kabinetvezető	2015 ÁPR 14.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA RIMÁN EDINA JEGYZŐ 	 SŐS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE