

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

31.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 24-i ülésére

Tárgy: A Futuristic Management Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 87. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Rácz Judit 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. 87. szám alatti, 35726/1/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 46 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2010. november 02-án vette birtokba. A Grifton Property Kft. által 2012. április 30-án készített értébecslés tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 7.669,- Ft/hó.

A **Futuristic Management Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 53. IV. em. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-929432; adószám: 14996223-2-42; képviseli: Balogh Zsolt ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség vendéglátás (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem **36.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj ajánlatot 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, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett. Tevékenységi körei között a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges tevékenységi kör nem szerepel.

A helyiség forgalmi értéke a Grifton Property Kft. 2012. április 30-án készített, és 2015. január 19-én aktualizált értébecslése alapján: **7.500.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a vendéglátó ipari (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **37.500,- Ft + Áfa**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így csökkentett bérleti díj **18.750,- Ft + Áfa**.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Futuristic Management Kft. részére vendéglátás (szeszárusítás nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondással, a bérlő által ajánlott **36.000,- Ft/hó + Áfa bérleti**-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a bérlő bérleti díj ajánlatot tett, melynek elfogadása előnyös az önkormányzat számára.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, 25 Mft fogalmi értéket el nem érő 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 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., 35726/1/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Baross u. 87.** szám alatt elhelyezkedő, **46 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással, a **Futuristic Management Kft.** részére, **vendéglátás** (szeszárúsítás nélkül) tevékenység céljára, **36.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötéséig a tevékenység végzéséhez szükséges TEÁOR kört a cég a tevékenységi körei közé felveteti és ezt igazolja.

Felélős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 24.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének 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.

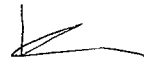
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

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 20.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

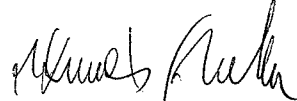
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

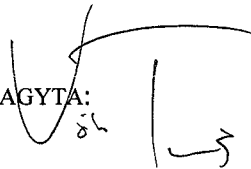


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

2015 ÁPR 21

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE