

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

32.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Don Luciano Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 122. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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. 122. szám alatti, 35405/2/A/69 hrszú, utcai bejáratú, földszinti, 54 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban vendéglátó egység besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2015. január 27-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 vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 11.968,- Ft/hó.

A **Don Luciano Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Csalogány u. 12. fszt. 9.; cégjegyzékszám: 01-09-183631; adószáma: 24811639-1-41; képviseli: Bartal Edit ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség vendéglátóipari (bűfétermékek) elkészítése és raktározás (szeszárosítás nélkül) tevékenység céljára, 10 évre 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 2013. évben rendben eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. 2011. június 28-án készített és 2015. március 23-án aktualizált értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke: 9.720.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 64.800,- Ft**.

Javasoljuk a helyiség bérbeadását a **Don Luciano Kft.** részére szeszmentes vendéglátás, és raktározás céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, **64.800,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Nem javasoljuk a bérleti jogviszony 10 évre történő megállapítását.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna. A helyiség birtokbavétele óta üresen áll, és a bérlő a helyiség folyamatos karbantartásáról gondoskodik.

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 bevételeit.

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 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 12. § (1) bekezdése értelmében új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni. A bérleti szerződés határozott időre, vagy határozatlan időre köthető meg. A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. Bérlőkijelölési jog esetén a szerződést a jogosult által meghatározott időtartamra kell megkötöni.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

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 raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, a szeszmentes vendéglátás 6%.

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., 35405/0/A/69 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Baross u. 122. szám alatt elhelyezkedő, 54 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, a Don Luciano Kft. részére, vendéglátóipari (büfétermékek elkészítése) és raktározás (szeszárusítás nélkül)

tevékenység céljára, **64.800,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 24.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t az 1.) pont szerinti 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

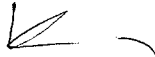
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

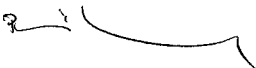
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. április 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



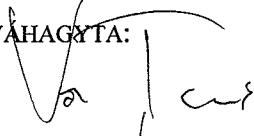
Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 ÁPR 21.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE