

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.9.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 27-i ülésére

Tárgy: Intrepid-Start Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/A. (Rákóczi út 57.) szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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. kerület, 34637/0/A/37** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/A. (Rákóczi út 57.)** szám alatti, **29 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. november 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas. Gáz közüzem nem található benne, azonban a fűtés villannyal megoldható.

A vizorával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.455,- Ft/hó.

Az S&G Kivitelező és Mérnöki Kft. 2014. február 12-én bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiség kereskedelmi alapellátás (zöldség-gyümölcs üzlet) tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, amelyhez a Tisztelt Bizottság 227/2014. (III. 03.) számú határozatával hozzájárult, azonban az S&G Kivitelező és Mérnöki Kft. a bérleti szerződést nem kötötte meg.

Az **Intrepid-Start Kft.** (cégjegyzékszám: 13-09-174119; székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; adószám: 25141568-2-13; képviselő: Vadász Dávid ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség iroda tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A kérelmező iroda céljára kívánja bérbe venni, jelenleg a helyiségben nincs fűtési lehetőség és WC sem. Az ügyfél a helyiséget megtekintette, annak állapotával és felszereltségével tisztában van.

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, a Társaság 2015. február 09-én került a Cégbíróságon bejegyzésre, társasági adó bevallás benyújtási kötelezettségének 2016. május 31-ig kell eleget tennie.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2010. február 06-án készített és az ingatlanszakértő által 2015. május 04-én aktualizált értékbecslése alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 7.290.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 48.600,- 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: 34.020,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség gázellátás nélküli bérbeadását az **Intrepid-Start Kft.** részére iroda tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **48.600,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását sem a 30 %-kal csökkentett bérleti díjon, sem a kérelmező által ajánlott bérleti díjon, tekintettel a helyiség jó műszaki állapotára.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbé 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 az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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 vagyonekezelő 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. kerület, 34637/0/A/37 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 2/A. (Rákóczi út 57.)** szám alatti, **29 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség gázellátás nélküli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az **Intrepid-Start Kft.** részére, iroda tevékenység céljára **48.600,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.


Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 27.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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. július 31.

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. május 18.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

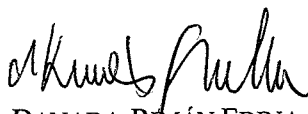

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA: 


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 MÁJ 20.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE