

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.10
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Intrepid-Start Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 22. 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, 35289/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 22. szám alatti, 36 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiség, amely a tulajdoni lapon öröklakás besorolású. A helyiséget Társaságunk nem lakás célú helyiségként kívánja hasznosítani, a módosításhoz szükséges hatósági intézkedések megtétele folyamatban van. Az ingatlan a birtokbavételt megelőzően is helyiségként került hasznosításra.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. február 09-én vette birtokba. A Grifton Property Kft. értékbecslése szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 9.075,- Ft/hó.

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 általános raktár 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 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 adóbevallás benyújtási kötelezettségének 2016. május 31-ig kell eleget tennie.

Az Őszi Napsugár Alapítvány 2013. február 04-én bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre iroda tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, amelyhez a Tisztelt Bizottság 1161/2013. (X. 21.) számú határozatával nem járult hozzá.

A Grifton Property Kft. 2014. július 14-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. május 04-én aktualizált értékbecslése alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 5.200.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktározás utcai földszinti helyiségben) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 34.667,- 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: 17.334,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az **Intrepid-Start Kft.** részére raktározás tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az 50 %-kal csökkentett bérleti díjon tekintettel arra, hogy a kérelmező ennél magasabb bérleti díj ajánlatot tett.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a kérelmező által ajánlott bérleti díjon tekintettel arra, hogy az régóta üresen áll, ezáltal állaga folyamatosan romlik, és 2013. óta bérbevételi kérelem nem érkezett rá.

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. Jogsabályi 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 utcai földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft 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. kerület, 35289/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 22. szám alatti, 36 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség

bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az **Intrepid-Start Kft.** részére, raktározás tevékenység céljára **30.000,- 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