

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.3. ....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 22-i ülésére

**Tárgy: YOLO Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nap u. 9. 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, 35655/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Nap u. 9. szám alatti, 28 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejárattú földszinti nem lakás célú helyiség, amely a tulajdoni lapon üzlethelyiség besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2014. július 03-án vette birtokba, a birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség kiváló műszaki állapotú, (5) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 10.976,- Ft/hó.

A **YOLO Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-875470; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 86. V. em. 3.; adószám: 13829917-2-42; képviselő: Csernai Katalin ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség webáruház bemutatóterem és átvételi pont tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) 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 adó bevallási kötelezettségének 2011., 2012. és 2013. évben eleget tett.

A Grifton Property Kft. 2014. december 12-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. június 08-án aktualizált értékbecslése alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 5.400.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (bemutatóterem és kereskedelem) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 36.000,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 28.800,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **YOLO Kft.** részére bemutatóterem és kereskedelem tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **36.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a 20 %-kal csökkentett bérleti díjon tekintettel arra, hogy a helyiség kiváló műszaki állapotú.

#### 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 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 bemutatóterem és kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-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, 35655/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Nap u. 9. szám alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel a YOLO Kft. részére, bemutatóterem és kereskedelem tevékenység céljára 36.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 22.

- 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. augusztus 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. június 15.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

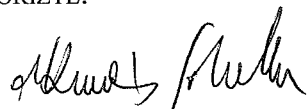
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

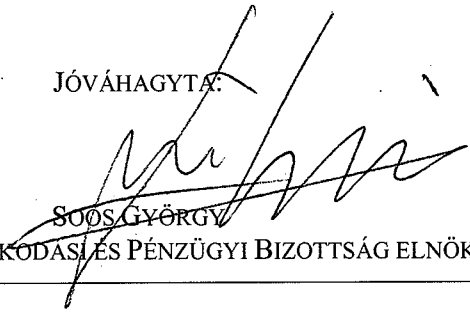
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2015 JÚN 16.

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE