

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.5.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 03-i ülésére

Tárgy: Invázió Franchise Kft. új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII., Karácsony Sándor u. 10. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35352** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Karácsony S. u. 10.** szám alatti, **157 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség ingatlan-nyilvántartás adatai szerint raktár besorolású.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1792/2011. (XI. 30.) számú határozata alapján határozatlan idejű bérleti szerződés került megkötésre 2011. február 01-én az **Invázió Francaise Kft-vel** a fenti helyiségre.

A fenti nem lakás célú helyiség bérlője volt az **Invázió Francise Kft.** (székhely: 1107 Budapest, Fertő u. 14., cégjegyzék szám: Cg: 01-09-960970, képviseli: Aradi Ferenc ügyvezető) a 2012. február 01. napján kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget raktározás céljára használta a volt bérlő. Az Invázió Francise Kft a helyiség bérbevételekor 274.320,- Ft óvadékot fizetett.

Az Invázió Francise Kft. által bérelt helyiségre kötött bérleti szerződés bérleti díj hátralék miatt 2012. szeptember 30. napjára felmondásra került.

A Társaság ügyvezetője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítése ügyében. A bérleti díj módosítását nem kérte.

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.

II. Indokolás

Az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése esetén a bérleti díj fizetés a továbbiakban is biztosítva van, amely hosszú távú folyamatos bevételt jelent az Önkormányzat számára.

III. Tényállás

A bérlő által jelenleg fizetett használati díj: **76.104,- Ft/hó+Áfa.**

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **40.820,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a bérlőnek 2013. május 31. napjáig lejárt esedékességű tartozása nincs.

Az Avant.Immo Kft. által 2011. november 04-én készített, Gódor László ingatlanforgalmi szakértő által 2013. május 15-én aktualizált értékbecslés szerint a 35352 hrsz-ú, 157 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **9.810.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktározás) tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege: **49.050,- Ft/hó + Áfa.**

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 34. b) pontja értelmében, amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezzi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni. A bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti jogviszony nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata szerint történt. A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testület határozatában foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték 100 %-a szolgál. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, pinceszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A rendelet 14. § (2) bekezdése alapján óvadékfizetési kötelezettsége van, amely során a bérlő a már befizetett óvadékot köteles feltölteni a bérleti szerződés aláírás időpontjában érvényes 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő mértékre.

A rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő köteles közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget használó **Invázió Francise Kft-vel** új bérleti jogviszony létesítését határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, raktározás céljára, **76.104,- Ft/hó + Áfa bérleti + külön szolgáltatási díjak** összegben.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását a korábbi bérlő részére, mert így a helyiség folyamatosan bérlős marad, továbbá a bérleti díj összege magasabb az önkormányzatot terhelő üzemeltetési költség, valamint a számított bérleti díj összegénél, tehát az Önkormányzatnak plusz bevétele keletkezik.

Az új bérleti jogviszony engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az új bérleti jogviszony létesítésével 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., 35352 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., **Karácsony S. u. 10.** szám alatti, **157 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre új bérleti jogviszony létesítéséhez határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel az **Invázió Francise Kft-vel** raktározás céljára, a bérleti díj **76.104,- Ft/hó + Áfa + külön szolgáltatási díjak** összegben.
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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú

kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását, valamint a 13. § (2) bekezdése alapján a már megfizetett óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre való feltöltését vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. június 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

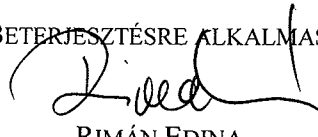
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

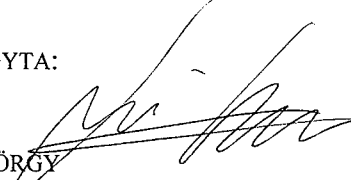

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE