

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

47
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-22-i ülésére

Tárgy: MAZHARIA Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/a. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36274/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 66/a.** szám alatti, **83 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. november 4-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő (4) besorolású.

A **MAZHARIA Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-174690; székhely: 1107 Budapest, Kékvirág u. 6. X/31; képviseli: Al-Salman Adnan Hashem ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség vendéglátás (szeszárusítással) céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmazott.

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

A helyiség bérbeadása érdeke az Önkormányzatnak, mert a több mint 2 éve üres helyiség után folyamatosan terheli a közös költség fizetése, valamint a jelenleg jó állapotú helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt romolhat.

III. Tényállás

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **13.810,- Ft/hó + Áfa.**

A 36274/0/A/5 hrsz-ú, 83 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanforgalmi kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **21.135.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenység (vendéglátás, szeszárusítással) 12 %-os szorzó alapján: **211.350,- Ft + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **147.945,- Ft/hó + Áfa.**

III. Jogszabályi környezet ismertetése

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati 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 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (vendéglátás szeszárúsítással) tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

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 nyilatkozat aláírni.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **MAZHARIA Kft** részére vendéglátás (szeszárúsítással) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **179.648,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben.

Nem javasoljuk a forgalmi érték 30 %-kal történő csökkentését a helyiség állapotára, és a végezni kívánt tevékenységre tekintettel. A forgalmi érték 15 %-kal történő csökkentését javasoljuk a bérleti díj számításánál, mivel a helyiség régóta üres, és az Üllői úti helyiségekre az utóbbi években erőteljesen visszaesett a kereslet, így vélhetően ennél magasabb bérleti díj megállapításánál nem tudjuk bérbe adni a helyiséget.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség több mint 2 éve áll üresen, ezért az Önkormányzatnak célja a mielőbbi bérbeadás, mert így a közös költség összegét a bérleti díj fedezi, valamint többletbevétel keletkezik, továbbá hosszú távon folyamatos bevétel biztosított.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként továbbra is havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség kihasználatlanságának időtartama alatt a helyiség általános állapota tovább romlik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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., 36274/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 66/a. szám** alatt található, 83 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30

napos felmondási idő kikötésével, a **MAZHARIA Kft.** részére, vendéglátás (szeszárosítással) céljára **179.648,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási 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 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: 2013. július 29.

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. július 9.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

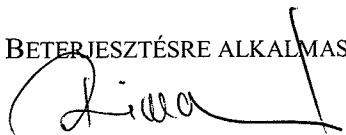
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE