

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

38
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 28-i ülésére

Tárgy: THIEN HUONG Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti üres 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!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56.** szám alatti, **91 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft munkatársai a helyiséget 2007. október 26-án vették birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **THIEN HUONG Kft.** (székhely: 1164 Budapest, Georgina u. 33. Cg: 01-09-902369, képviselője Phan Mau Chuong) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség szeszárosítással engedélyezett élelmiszerüzlet céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez becsatolta a Kft. cégkivonatát, a képviselőre jogosult aláírási címpéldányát.

A benyújtott iratok, valamint a kérelmező nyilatkozata alapján megállapítható, hogy a **THIEN HUONG Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A kérelmező a bérbevételi kérelméhez becsatolta a helyiség üveg portáljainak cseréjéhez szükséges költségvetést, mely összeg beszámítását kéri a bérleti díjba annak csökkentésével. A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda a költségvetést megvizsgálta, a portál javítás, üvegcserejének szükségességét elismerte és javasolta a költségvetésben szereplő bruttó 140.000,- Ft összeg beszámításának engedélyezését.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 110.000,- Ft/hó + Áfa

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **23.660,- Ft/hó + Áfa.**

A GRIFTON Property Kft. által 2012. június 06-án készített, 2013. január 14-én aktualizált Ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a 36339/0/A/5 hrsz-ú, 91 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **18.900.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70%-ának figyelembe vételével került megállapításra. A

helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj 10 %, azaz **110.250,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 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 kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Képviselő-testületi határozat 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-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti üres, üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 13. § (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 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **THIEN HUONG Kft.** részére **élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással** céljára határozott időre, **2018. december 31. napjáig.** Javasoljuk továbbá az üveg portál bruttó 140.000,- Ft értékű javítási költsége miatt a bérleti díj megállapítását úgy, hogy a bérleti díj összege a következőképpen alakul: az első és második hónapban 40.250,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak, a harmadik hónaptól pedig a számított bérleti díjra, azaz 110.250,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosul.

Javasoljuk az üveg portál javítási költségének összegével csökkenteni a bérleti díjat, mivel mint bérbeadóra tartozó munkát az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolta.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert az 5 éve üresen álló bérlemény így bérbeadásra kerül, és a folyamatosan befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent, és a helyiség állagmegóvása, folyamatos karbantartása biztosított.

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., 36339/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., **Üllői út 54-56. szám** alatt található, 91 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig a **THIEN HUONG Kft** részére, élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással céljára, a bérleti díjat a helyiség üveg portáljainak javítására beadott költségvetés miatt az alábbiak szerint állapítja meg: az első és második hónapban 40.250,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak, a harmadik hónaptól pedig a továbbiakban 110.250,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosul.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013.február 04.

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. január 14.

Tisztelettel


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

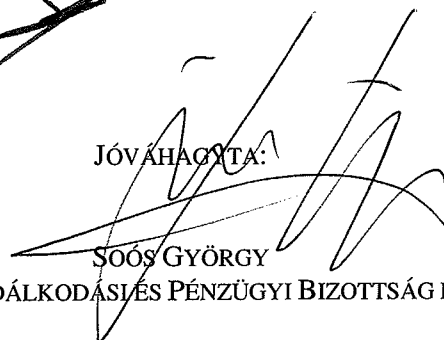
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE