

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

45. sz. napirend

POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 31-i ülésére

Tárgy: MJ Bizalom 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: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36274/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 66/A.** szám alatti, **29 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. november 24-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségben mosdó, csaptelep, WC található, felújítandó, jó műszaki állapotú (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

MJ Bizalom Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-997952; székhelye: 1086 Budapest, Vajdahunyad u. 10. fszt. 2.; képviseli: Andrásiné Balogh Erzsébet ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség kávézó (szeszesital árusítással) céljára történő bérbevétele ügyében. A kérelméhez becsatolásra kerültek a szükséges iratok. Bérleti díj ajánlatot a kérelem 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.

II. Indokolás

A helyiség bérbeadása érdeke az Önkormányzatnak, mert a több mint 1 éve üres helyiség után folyamatosan terheli a közös költség fizetése, valamint a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt romolhat.

III. Tényállás

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **7.395,- Ft/hó + Áfa.**

A 36274/0/A/4 hrsz-ú, 29 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség Ingatlan-vagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **7.386.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (vendéglátás) 12 %-os szorzó alapján: **73.860,- Ft + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján a megállapítható bérleti díj összege: **51.702,- 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 (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 érvényesítendők 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 szeszarúsítással) 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.

V. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az MJ Bizalom Kft. részére kávézó (szeszecital árusítással) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **62.781,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén. Javasoljuk a számított bérleti díj 15 %-os csökkentését, mivel a helyiség több mint egy éve üresen hasznosítás nélkül áll, azonban az állapota nem indokolja a bérleti díj ennél nagyobb mértékű csökkentést, továbbá az Önkormányzatnak csak kiadása van bevétele nincs.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik. 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/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám** alatt található, 29 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással, **MJ Bizalom Kft.** részére, kávézó (szeszesital árusítással) céljára, **62.781,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és 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 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. augusztus 7.

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 25.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

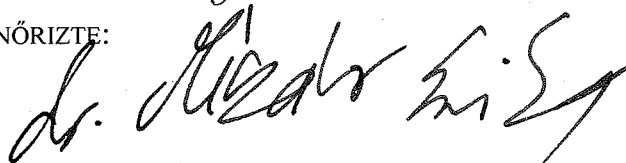
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

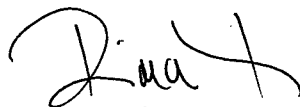
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE