

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

54
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

Tárgy: Szép Ház 2002. Bt. új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII., József krt. 18. (Bacsó B. u. 15.) szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34852/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 18. (bejárat: Bacsó B. u. 15.)** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti **46 m² + 25 m²** galéria alapterületű, nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **üzlet** besorolású.

2002. február 18-i időponttal határozatlan idejű bérleti szerződés került megkötésre a **Szép Ház 2002 Bt-vel** (székhely: 1081 Budapest, Bacsó B. u. 15. cégjegyzékszám: 01-06-779903; képviselő: Viziné Barna Brigitta). A bérlő a helyiség bérbevételekor **66.999,-Ft** óvadékot fizetett, a helyiséget **melegkonyhas vendéglátás (szeszárusítással)** céljára használta.

A bérlőt tértivevényes levélben 2012. október 19-én felmondás előtti levélben tájékoztattuk a bérleti díj tartozásról. A levélben tájékoztattuk a bérlőt, hogy a fizetési utáni késedelmi kamat számítása a tőketartozás rendezését követően lehetséges, melyet a bérlőnek kell kezdeményezni Cégünknel ügyfélszolgálati időben. Ezt a levelet 2012. november 06-án a bérlő képviselője átvette, és a tőketartozást még aznap rendezte, azonban a kamat rendezése végett nem kereste meg Cégünket, így a Szép Ház 2002 Bt. által bérelt helyiségre kötött bérleti szerződés bérleti díj hátralék miatt **2012. december 31.** napjára felmondásra került. A helyiséget a volt bérlő birtokában tartja.

A társaság képviselője, Viziné Barna Brigitta kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítése ügyében. A korábbi bérleti díj ajánlata a jelenlegi használati díjjal megegyező összeg volt, azaz **26.158,- Ft/hó + Áfa**. A Bizottság a 799/2013. (VII.15.) sz. határozatában hozzájárult az új bérleti jogviszony létesítéséhez határozatlan időre melegkonyhas vendéglátás (szeszárusítással) céljára, **97.000,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díjak** összegben. A volt Bérlő anyagi gondok, valamint a beltag, Viziné Barna Brigitta várandóssága miatt ezt az ajánlatot nem tudta elfogadni.

A Társaság képviselője ismételt kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez. A fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítését kérte **40.000,- Ft/hó + Áfa** összegben.

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 létesítése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállás

A volt bérlő által jelenleg fizetett használati díj: **26.158,- Ft/hó + Áfa**.

A **34852/0/A/12** hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **17.538,- Ft/hó**.

A volt bérlőnek 2013. augusztus 31. napjáig lejárt esedékességű használati díj fizetési kötelezettsége nincs, hátralékát rendezte.

A 34852/0/A/12 hrsz-ú 46 m² alapterületű utcai földszinti üzlethelyiségre a GRIFTON Property Kft által 2013. június 24-én készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **9.700.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: **97.000,- Ft/hó + Áfa**.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását 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) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 34. § (1) b) pontja értelmében a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, a melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 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.

A Rendelet 29. §-a alapján, a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő **Szép Ház 2002 Bt-vel** új bérleti jogviszony létesítését határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) céljára, **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + kölönszolgáltatási díjak** összegben. Javasoljuk, hogy a bérleti jogviszonyt az Önkormányzat 1 év határozott időtartamra hozza létre azzal, hogy a bérleti jogviszony további hosszabbításáról és annak időtartamáról a Bizottság dönt, az a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. §-a alapján automatikusan nem hosszabbítható.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását a korábbi bérlő részére a bérlő által ajánlott **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + kölönszolgáltatási díjak** összegben, mert így a helyiség bérleti jogviszonya folyamatos marad, továbbá a bérleti díj összege magasabb az Önkormányzatot terhelő közös költség összegénél, tehát az Önkormányzatnak plusz jövedelme 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., 34852/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 18. (Bacsó B. u. 15.)** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti **46 m² + 25 m²** galéria alapterületű, nem lakás célú helyiség tekintetében az új bérleti jogviszony létesítéséhez a **Szép Ház 2002 Bt-vel** 1 év határozott időre, melegkonyhas vendéglátás (szeszarusítással) céljára, **40.000,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díjak** összegben. A bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. § alapján, hanem az újbóli bérbeadásról a bizottság dönt.
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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. Az óvadékba a Szép Ház 2002 Bt. által korábban megfizetett és fel nem használt óvadék beszámítható.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

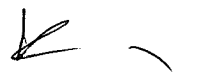
Határidő: 2013. szeptember 23.

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. szeptember 6.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

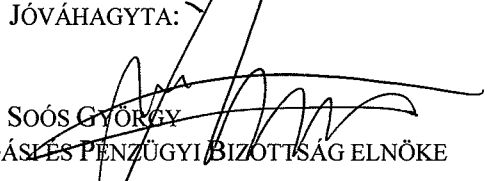
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE