

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

31.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: Fekete Ibolya egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Baross u. 118. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35488/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 118.** szám alatti, **25 m²** alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség a tulajdoni lapon üzlet besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. november 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó (4), felújítása csekély anyagi ráfordítással megoldható. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas, korábban ételkészítő üzletként működött.

Fekete Ibolya egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 36., nyilvántartási száma: 9170512; adószáma: 64302795-2-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség ételkészítő üzlet és vegyes kereskedés szeszesital árusítással céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A kérelmező a vállalkozói igazolványa szerint a tevékenység ellátására jogosult.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **8.464,- Ft/hó + Áfa.**

A 35488/0/A/22 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **3.626.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 10 %, azaz a számított bérleti díj összege: **30.217,- Ft/hó + Áfa**

A bérleti díj üres, legalább 6 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén önkormányzati érdekből 20 %-kal csökkenthető, az így számított bérleti díj: **24.173,- Ft/hó + Áfa**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Fekete Ibolya egyéni vállalkozó** részére ételkészítő üzlet és vegyes kereskedés szeszesital árusítással céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **30.217,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését, mivel a helyiség korábban élelmiszer üzletként működött, így minimális ráfordítással hasznosítható a kérelmező részére.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg jó műszaki állapotú helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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 (továbbiakban: 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a vendéglátás szeszárúsítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

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.

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., **35488/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u 118.** szám alatt található, **25 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Fekete Ibolya egyéni vállalkozó** részére, élelmiszerüzlet és

vegyes kereskedés szeszital árusítással céljára, **30.217,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

- 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. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára


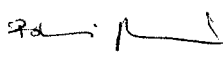

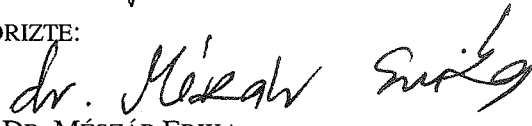
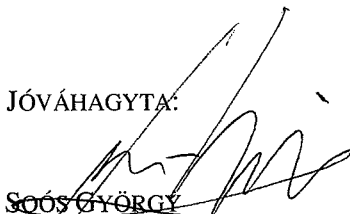
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. október 10.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2013 OKT 16.
	JÓVÁHAGYTA:
	
	SCÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	RIMÁN EDINA JEGYZŐ