

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

37.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: SASSIN Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35136/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 15 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A helyiségre a SASSIN Kft. (székhely: 1084 Budapest, József u. 31.; cégjegyzékszám: 01-09-863622; képviseli: Feka Anikó) 2012. szeptember 19-én kötött határozott idejű, 2013. július 31-ig érvényes bérleti szerződést a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 975/2012. (VII. 25.) számú határozata alapján, amely szerint a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén arról a Bizottság dönt. A Kft. a helyiséget szeszmentes büfé céljára vette bérbe.

A SASSIN Kft. képviselője Feka Anikó kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, hogy a helyiséget a bérleti szerződés lejártát után is bérelni kívánja.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai által 2013. augusztus 06-án végzett bérleményellenőrzés megállapította, hogy a bérlemény rendeltetésének megfelelően, szeszmentes büféként üzemel, továbbá a bérlő ellen a működéssel kapcsolatosan az elmúlt egy éven belül semmilyen panasz nem érkezett.

II. A beterjesztés indokolás

Az újbóli bérbeadására bérbeadói döntésre van szükség, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a SASSIN Kft-nek 2013. szeptember 30-ig a 35136/0/A/2 hrsz-ú helyiségre bérleti, közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka nincs. Az ugyanitt elhelyezkedő (a jelen előterjesztésben nem érintett) 35136/0/A/3 hrsz-ú helyiségre szintén 2013. szeptember 30-ig bérleti, közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka nincs.

A 35136/0/A/2 hrsz-ú 15 m²-es vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **6.201,- Ft/hó + Áfa.**

A bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj: **8.456,- Ft/hó + Áfa.**

A bérlő által fizetett bérleti díj azért alacsonyabb a számított bérleti díjnál, mert bérbeadásakor már 10 hónapja üres volt a helyiség, így a forgalmi érték 80%-án került megállapításra.

A 35316/0/A/2 hrsz-ú, 15 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás célú helyiségnek a GRIFTON Property Kft. által 2012. április 26-án készített, Gódor László Ingatlanforgalmi Szakértő által 2013. június 24-én aktualizált Ingatlanforgalmi-szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **1.800.000,- Ft.** A helyiségben végezni kívánt szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj 6 %-a, azaz **9.000,- Ft/hó + Áfa.**

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.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását SASSIN Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével szeszmentes büfé céljára, **9.000,- Ft/hó + Áfa + bérleti + különszolgáltatási díjak összegén.**

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség további bérbeadása esetén a befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat üzemeltetési költségét. A bérleti díj emelése a számított bérleti díjra 2013. november 01-től plusz jövedelmet termel.

A bérlővel szemben a bérleti jogviszony fennállása alatt panasz nem érkezett, a helyiséget rendeltetésszerűen használja.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A Rendelet 14. § (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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 6%

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 nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség újbóli 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., 35136/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 18. szám alatt található, 15 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével a **SASSIN Kft.** részére szeszmentes büfé, céljára **9.000,- 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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

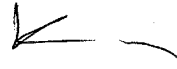
Határidő: 2013. október 28.

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 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

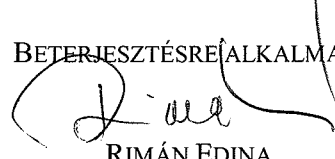
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

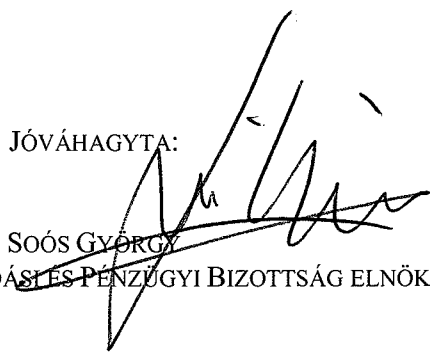
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 OKT 16.

BETÉJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE