

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.6.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 10-i ülésére

Tárgy: BARAKZAI Bt. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó ügye a Budapest VIII. József krt. 48. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35229** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., József krt. 48.** szám alatti, bérleti szerződés szerint **81 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **BARAKZAI Bt.** a 2010. április 30. napján kelt, 2013. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget kereskedelmi üzlet (keleti élelmiszerek forgalmazása, szeszesital árusítása nélkül) céljára használja a volt bérelő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiségbe bérleti jog átadás révén került, a szerződéskötéskor 442.220,- Ft szerződéskötési díjat és 165.833,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiséget magába foglaló ingatlan 100 %-os önkormányzati tulajdon, társasházzá történő alapítása folyamatban van.

A volt bérelő **BARAKZAI Bt.** (székhely: 1213 Budapest, Damjanich J. út 209; cégjegyzékszám: 01-06-7688835; adószám: 22154334-1-43; képviselő: Barak Shersha ügyvezető) 2014. január 15-én nyújtotta be a bérleti szerződés hosszabbítására vonatkozó kérelmét azzal, hogy azt határozatlan időre kéri létrehozni. A kérelemhez a szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek.

A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

II. A beterjesztés indokolása

A helyiség újbóli bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **51.811,- Ft/hó.**

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **19.576,- Ft/hó.**

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a BARAKZAI Bt-nek 2014. január 31-ig nincs használati díj hátraléka.

A Grifon Property Kft. 2014. február 05-i értébecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: 14.300.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet, szeszesital árusítás nélkül) 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 71.500,- Ft.**

Az értébecsléskor készített felmérés szerint a helyiség a valóságban 157 m² alapterületű, ez alapján került megállapításra a helyiség forgalmi értéke is. A helyiség hivatalos alapterülete az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kerül megállapításra.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2010., 2011. és 2012-ben is eleget tett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a **BARAKZAI Bt.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, élelmiszer jellegű vegyes kereskedelem (keleti élelmiszerek forgalmazása) szeszesital árusítása nélkül céljára, **71.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a BARAKZAI Bt. részére, tekintettel arra, hogy fizetési kötelezettségének mindig határidőben eleget tett, a helyiséget saját költségen felújította, karbantartja, továbbá a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel.

Amennyiben a helyiség visszavételre kerülne az Önkormányzatot üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli. Tapasztalataink szerint jelenleg pinceszinti helyiségre nincs érdeklődés akkor, sem ha az forgalmas útnál helyezkedik el. Amennyiben a bérlő visszaadja a helyiséget, vagy az Önkormányzat nem járul hozzá a bérbeadáshoz, a helyiség állapota romlik és a későbbi bérbeadása kétségessé válik a jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételeit.

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 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A 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 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet, szeszesital árusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 12. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. A (3) bekezdés szerint a határozatlan időre szóló bérleti szerződést 30 napos felmondási idő kikötésével kell megkötni, amennyiben a bérbeadásról szóló döntés meghozatalakor ettől eltérő rendelkezés nem születik. A Rendelet 13. § (4) c.) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével.

A Rendelet 29. §-a alapján a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult, abban az esetben ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, Vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadó jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a 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 helyiséggel 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 BARAKZAI Bt. által használt Budapest VIII., 35229 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 48.** szám alatt található, **157 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszer jellegű vegyes kereskedelem (keleti élelmiszerek forgalmazása) szeszesital árusítás nélkül céljára, **71.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.**
- 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

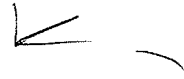
Határidő: 2014. március 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

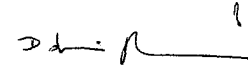
Budapest, 2014. február 28.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

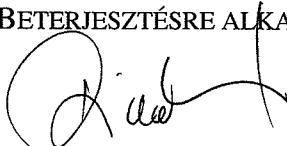
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2014 MÁRC 04.

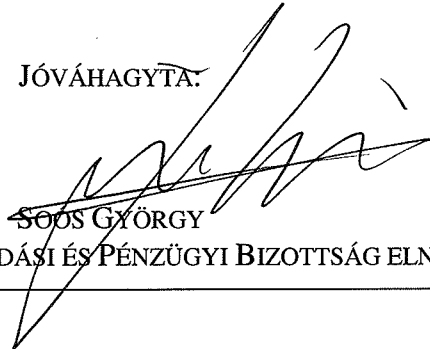
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE