

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.11. sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

**Tárgy: Singer-Fülemüle Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó ügye a Budapest VIII. Kőfaragó u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek 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 képezi a **Budapest VIII., 36487/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5.** szám alatti, **66 m<sup>2</sup>** alapterületű, udvari bejáratú, pincszinti szinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** besorolású a helyiség.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36487/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5.** szám alatti, **117 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti szinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **étterem** besorolású a helyiség.

A fenti helyiségek korábban bérlője, jelenleg használója a **Singer-Fülemüle Kft.** a 2000. szeptember 30-i keltezésű, határidő és jogutódlás miatt többször módosított határozott idejű 2013. május 31-ig szóló, a bérleti szerződésre 10 éves opciós jogot biztosító bérleti szerződés alapján. A helyiséget vendéglátás és raktározás céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. A Singer-Fülemüle Kft. óvadékot nem fizetett.

A volt bérlő, jelenleg használó Singer-Fülemüle Kft. (székhely: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-938556; adószám: 22676559-2-42; képviselő: Singer Viktor ügyvezető) többszöri írásos és telefonon történt egyeztetés után kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés hosszabbítására a lejárt szerződésben foglalt azonos feltételekkel. A kérelemhez a szükséges iratok (Cégkivonat, Alírási Címpéldány) becsatolásra kerültek.

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

#### II. A betérjesztés indokolása

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

#### III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **147.249,- Ft/hó.**

A 36487/0/A/1 hrsz-ú pincszinti vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **14.007,- Ft/hó.**

A 36487/0/A/2 hrsz-ú pincszinti vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **24.840,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Singer és Fülemüle Kft-nek 2014. február 28-ig nincs hátraléka.

A Grifon Property Kft. 2014. február 05-i értékbecslése szerint, a 36487/0/A/1 hrsz-ú, udvari bejárattal pinceszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari pinceszinti helyiségben végzett tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 24.500,- Ft.**

A Grifon Property Kft. 2014. február 05-i értékbecslése szerint, a 46487/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejárattal földszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 24.800.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó (vendéglátás) 12 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 248.000,- Ft/hó.**

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 (a 2012. évi nettó árbevétel: 2 000 eFt, a mérleg szerinti eredmény: 244 eFt, befektetett eszközök: 0 Ft, forgóeszközök: 1 390 eFt, saját tőke: 1 218 eFt, kötelezettségek: 172 eFt).

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

A bérlő által kért bérleti jogviszony meghosszabbítására nincs lehetőség, ezért új bérleti jogviszony létesítésére teszünk javaslatot.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a **Singer és Fülemlüle Kft.** részére, határozott időre, 2024. március 31. napjáig, raktározás céljára, a 36487/0/A/1 hrsz-ú 66 m<sup>2</sup> alapterületű udvari pinceszinti raktár helyiséget, **24.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a **Singer és Fülemlüle Kft.** részére, határozott időre, 2024. március 31. napjáig, vendéglátás (szeszital árusítással) céljára, a 36487/0/A/2 hrsz-ú 117 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti étterem helyiséget, **180.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

**Javasoljuk** a fenti helyiségek újbóli bérbeadását, a számított bérleti díj és a jelenlegi használati díj közötti, a 36487/0/A/1 hrsz-ú helyiség esetében 24.500,- Ft + Áfa, a 36487/0/A/2 hrsz-ú helyiség esetében 180.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díjon a Singer-Fülemlüle Kft. részére, tekintettel arra, hogy fizetési kötelezettségének mindig határidőben eleget tesz, a helyiségeket saját költségen felújította, és azóta is karbantartja. Egy családi vállalkozás keretében vezetett étteremről van szó, amely már 14 éve bérlő a fenti helyiségeket kerületünkben. Az étterem a Palota-negyed egyik közismert helyének számít mind a magyar mind a külföldi vendégek számára. A számított bérleti díjra történő felemelést nem javasoljuk, mivel a vendéglátást is érzékenyen érintette a gazdasági válság, továbbá véleményünk szerint a bérlőre már elviselhetetlen terhet róna. A helyiségek használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költséget és jelentő plusz bevételt is eredményez.

Amennyiben a helyiségek visszavételre kerülnének az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli és a bérleti díj bevételtől is elesik. Amennyiben a bérlő visszaadja a helyiségeket, vagy az Önkormányzat nem járul hozzá a további bérbeadáshoz, a helyiségek visszavétele után azok állapota romlik és a későbbi bérbeadásuk kétségessé válik a jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve, főként az udvari pincehelyiség vonatkozásában.

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

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.

A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VII. Fejezet 31. pontja értelmében, ha a bérleti mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadási döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (vendéglátás, szeszesital árusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 12 %. Az udvari pinceszinti helyiség esetében a raktározás 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 megkötöni, 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 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 Budapest VIII., 36487/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5.** szám alatt található, **66 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a Singer-Fülemüle Kft. részére határozott időre, 2024. december 31. napjáig, raktározás céljára, **24.500,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.
- 2.) hozzájárul a Singer-Fülemüle Kft. által használt Budapest VIII., 36487/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám** alatt található, **117 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre, 2024. december 31. napjáig, étterem (vendéglátás szeszesital árusítással) céljára, **180.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.

3.) a bérleti szerződések 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 3-3 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

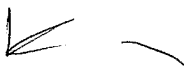
Határidő: 2014. március 31.

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. március 14.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

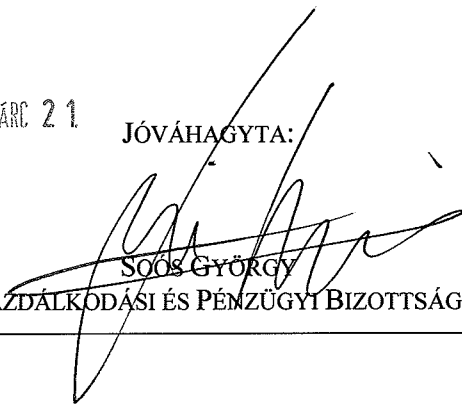
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 MÁRC 21

JÓVÁHAGYTA:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

  
SOOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE