

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

64  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 23-i ülésére

**Tárgy: Dvorszki Gyula egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely 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., Baross u. 98.** szám alatti, **35516/0/A/72** hrsz-ú, utca bejáratú, földszinti **50 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel. A helyiség bejárata a Koszorú utcából nyílik.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. január 27-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A helyiséget az előző bérlő a BAROSS-SAROK Vendéglátó Kft. kocsmaként üzemeltette.

Az Önkormányzati Házkezelő Irodától kapott, 2014. május 22-én kelt tájékoztató levél szerint a helyiség lomtalanítását végző vállalkozóval, valamint a bérbevételi kérelmet benyújtó Dvorszki Gyula egyéni vállalkozóval közösen helyszíni szemlét tartottak 2014. május 21-én. A bérleményben kb. 5 m<sup>2</sup> hátramaradt vendéglátó ipari felszerelés és berendezési tárgy (beépített söntés pult és a mögötte lévő polcokon üres üvegek) található. A bejárás alkalmával Dvorszki Gyula egyéni vállalkozó szóban azt nyilatkozta, hogy amennyiben bérlési szerződés kötésére kerül sor, birtokba adáskor nem kéri az ingóságok elszállítását.

Dvorszki Gyula egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 8. FS. em. GA. ajtó; nyilvántartási szám: 32741726; adószám: 66214142-2-42; engedély kiállításának kezdete: 2013.05.02.) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség raktározás (dohányáru) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező cég képviselője a helyiséget megtekintette, annak jelenlegi műszaki állapotát ismeri. A kérelemhez szükséges iratok (Bérbevételi kérelem, Igazolás egyéni vállalkozói nyilvántartásban szereplésről) becsatolásra kerültek. A kérelem **25.000,- Ft/hó + Áfa** bérlési díj ajánlatot tartalmaz. Dvorszki Gyula a nemzetidohany.hu nyilvántartása szerint a Budapest VIII., Baross u. 96. szám alatt dohánybolttal rendelkezik.

### II. A betérjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

### III. Tényállási adatok

Az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **7.750,- Ft/hó.**

Az Ingatlan-vagyonkataszteri nyilvántartás szerint a 35516/0/A/72 hrsz-ú 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség becsült forgalmi értéke: **8.000.000,- Ft.** A helyiség bérlési díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított havi bérlési díj összeg **53.333,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett havi bérleti díj összeg **26.667,- Ft + Áfa.**

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Dvorszki Gyula egyéni vállalkozó** részére, raktározás tevékenység céljára határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel **42.666,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

A bérleti díj 50 %-kal történő csökkentése helyett a 20 %-kal történő csökkentést javasoljuk, tekintettel arra, hogy ugyan a helyiség frekvenciált helyen található, ennek ellenére több mint két éve a bérbevétele iránt érdemi érdeklődés nem volt.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

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

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 rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében 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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. Az utca bejáratú, földszinti helyiségben a raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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 nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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., 35516/0/A/72** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Baross u. 98.** szám alatt elhelyezkedő, **50 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel **Dvorszki Gyula egyéni vállalkozó** részére, raktározás céljára, **42.666,- 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 igazgató

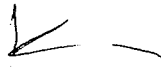
Határidő: 2014. június 30.

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. június 17.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

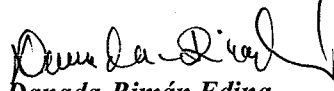
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
Danada-Rimán Edina  
jegyző

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE