

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

57  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 21-i ülésére

**Tárgy: Az AFGAN FOOD Kft. és a VN-FORS Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 49. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

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., 35101/0/A/7** (nyilvántartásunk szerint 35101/0/A/6) helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 49. szám alatti, 59 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

Az Alapító Okirat 1998. évi módosításakor a 35101/0/A/5 és a A/6 albetétek összevonásra kerültek műszaki egyesítésük miatt. A módosítás miatt a 6 albetét helyett a Földhivatalnál 7 albetétként került bejegyzésre, mint önkormányzati tulajdon.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. augusztus 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújításra szorul, (3) besorolású. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

1. Az **AFGAN FOOD Kft.** (Cg: 01-09-187304; székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 1. 9. 33.; adószáma: 24879026-2-42; képviselő: Lokmani Suleiman ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség gyros, pizza árusítása (szeszárúsítással) és internet kávézó céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A cég 2014. március 05-én került bejegyzésre. **Bérleti díj ajánlata: 60.000,- 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.

2. A **VN-FORS Kft.** (Cg: 01-09-186740; székhely: 1203 Budapest, Közműhelytelep u. 3. I. 3.; adószáma: 24867898-2-43; képviselő: Varga Zsolt és Nagy Melinda ügyvezetők önállóan) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség élelmiszer kereskedelem (szeszárúsítással) céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A cég 2014. február 25-én került bejegyzésre. **Bérleti díj ajánlata: 75.000,- 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.

A szeszésital árusítás miatt Társaságunk megkereste a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Igazgatási Irodáját. Tájékoztatásuk szerint az üzletek éjszakai nyitvatartási rendjéről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2008. (IX. 12.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. §-a

alapján az alkoholtartalmú italokat árusító élelmiszer jellegű üzletek 23 óra és 06 óra között nem tarthatnak nyitva, kivéve ha az alkoholtartalmú italok árusítását 23 óra és 06 óra között beszüntetik.

Továbbá a kereskedelmi tevékenység végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) számú kormányrendelet 21. § (29 bekezdése alapján a „melegkonyha vendéglátó üzlet kivételével tilos szeszes ital kimérni nevelési-oktatási, egészségügyi, gyermek- és ifjúságvédelmi intézmény bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságon belül”.

A fenti jogszabályok betartásával a Budapest VIII. Népszínház u. 49. szám alatti üzlet élelmiszer kereskedelmi tevékenység, illetve gyros, pizza árusítás céljára szeszesital árusítással bérbe adható, azonban a kereskedők kötelesek a jegyzőhöz kereskedelmi tevékenységüket a fenti címen bejelenteni.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

## **III. Tényállási adatok**

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **16.520,- Ft/hó + Áfa.**

A 35101/0/A/6 (a vagyon-kataszteri nyilvántartásban az albetét módosítása folyamatban van) hrsz-ú, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **10.136.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 12 %, azaz a számított **nettó havi bérleti díj összege: 101.360,- Ft.**

A legalább 6 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj** (12 %-os szorító figyelembevételével) **81.088,- Ft.**

A 35101/0/A/6 hrsz-ú, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: 10.136.000,- Ft. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt élelmiszer kiskereskedelem (szeszárúsítással) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 10 %, azaz a számított **nettó havi bérleti díj összege: 84.467,- Ft.**

A legalább 6 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj** (10 %-os szorító figyelembevételével) **67.573,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint az AFGAN FOOD Kft. ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A Cég 2014. március 05-i bejegyzésű, társasági adóbevallási kötelezettségének a jövő évben kell először eleget tennie.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a VN-FORS Kft. ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A Cég 2014. február 25-i bejegyzésű, társasági adóbevallási kötelezettségének a jövő évben kell először eleget tennie.

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

**Nem javasoljuk** a meghívásos versenyeztetés alkalmazását, tekintettel arra, hogy a bérbevételi kérelmekben szereplő bérleti díj és tevékenység alapján kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb ajánlat.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a VN-FORS Kft. részére **élelmiszer kereskedelem (szeszárúsítással)** céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, a bérbevételi kérelmében szereplő bérleti díjon, azaz **75.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk a kérelmező által megajánlott bérleti díj elfogadását, tekintettel arra, hogy a helyiség közepes műszaki állapotú, felújítást igényel.

**Nem javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az **AFGAN FOOD Kft.** részére, gyros, pizza árusítása (szeszárusítással) és internet kávézó céljára, tekintettel arra, hogy a bérleti díj ajánlata alacsonyabb a másik kérelmezőétől.

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

Javasoljuk az üresen álló helyiség 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 költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

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 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknnyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

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

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 szeszárusítással tevékenységhez tartozó szorzó 12 %. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással történő tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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 bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat**

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 35101/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. Népszínház u 49. szám alatt található, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához az AGFAN FOOD Kft. részére.

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 35101/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. Népszínház u 49. szám alatt található, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30\_napos felmondási idő kikötésével a VN-FORS Kft. részére, **élelmiszer kereskedelem (szeszárosítással)** céljára, 75.000,- 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 egyoldalt kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

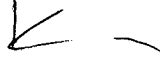
Határidő: 2014. július 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

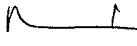
Budapest, 2014. július 4.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

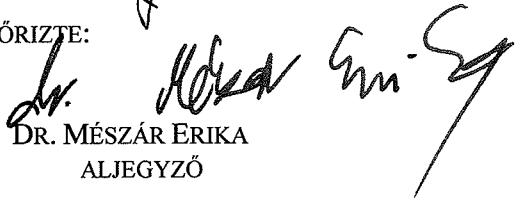
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

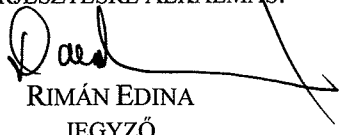
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

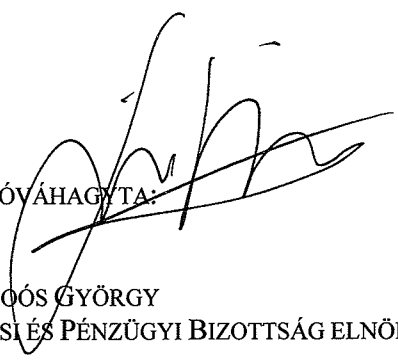
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JÚL 15.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE