

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: PALIBÓ PEGE Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 13. 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. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36068/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Diószegi S. u. 13.** szám alatti, **55 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. október 14-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújításra szorul, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

PALIBÓ PEGE Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-935320; székhelye: 1082 Budapest, Diószegi S. u. 44/B. fszt. 4.; adószáma: 12458857-2-42; képviselő: Tóth Péter Tibor) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség élelmiszer kereskedelem szeszesital árusítással céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A szeszesital 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.

A fenti jogszabályok betartásával a Diószegi S. u. 13. szám alatti üzlet élelmiszer kereskedelmi tevékenység céljára szeszesital árusítással bérbe adható. Azonban a kereskedő az Rendelet 2. §-ában meghatározott üzletek éjszakai nyitvatartási rendjét köteles betartani.

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

II. Beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségvetési kötelezettsége: **19.773,- Ft/hó + Áfa.**

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a 36068/0/A/2 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 6.538.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással) 10 %-os szorzóval számított bérleti díj **54.483,- Ft/hó + Áfa.**

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, így a **számított nettó havi bérleti díj 43.587,- Ft.**

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

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a PALIBÓ PEGE Kft. részére élelmiszer kiskereskedelem (szeszárosítással) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, a 10%-kal csökkentett díjon, azaz 49.035,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a 20 %-os bérleti díj csökkentést, tekintettel arra, hogy a helyiség megüresedéséhez képest aránylag rövid idő alatt érkezett bérbevételi kérelem, és a helyiségben végezni kívánt tevékenység szeszárosításra vonatkozik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

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 (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 Rendelet 4. § (5) bekezdése szerint nem adható bérbe a helyiség, amennyiben a kérelemben foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.

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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem, szeszárosítással) 10 %.

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-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 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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII., 36068/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Diószegi S. u. 13. szám** alatt található, 55 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, a **PALIBÓ PEGE Kft.** részére élelmiszer kiskereskedelmi üzlet (szeszarusítással) céljára, 49.035,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
- 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 igazgatója

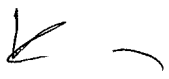
Határidő: 2014. július 28.

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 08.

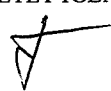
Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

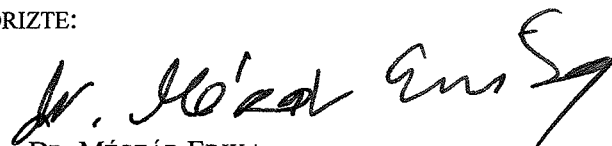
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

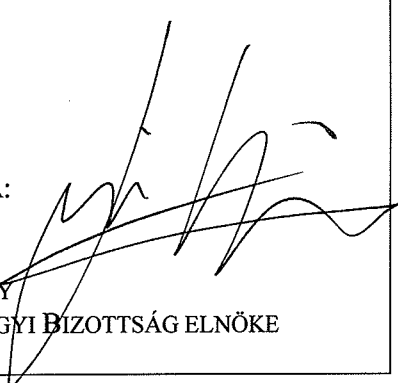

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 JÚL 15.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE