

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.12. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: ALZAMZAM Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó ügye a Budapest VIII. József krt. 18. (Bacsó B. u. 15.) 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., 34852/A/11** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., József krt. 18. (a helyiség bejárata a Bacsó B. u. 15. felől)** szám alatti, **20 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt az **ALZAMZAM Kft.** a 2013. március 01. napján kelt, 2014. február 28-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget internet kávézó (szeszecital árusítása nélkül) céljára használja a volt bérelő és jelenleg is a birtokában tartja. A bérleti szerződéskötéskor 66.854,- Ft nem kamatozó óvadék került befizetésre. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

Az **ALZAMZAM Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József u. 40.; cégjegyzékszám: 01-09-981426; adószám: 23853036-2-42; képviselő: Awad El Mour ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítása kapcsán. A szükséges iratok (Aláírási Cím példány, Céginformáció, 2013. évi mérleg beszámoló) 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 helyiség újbóli bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **18.056,- Ft/hó.**

A helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.074- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint az **ALZAMZAM Kft.**-nek 2014. június 30-ig nincs fennálló hátraléka.

Az **Avant.Immo Kft.** 2013. január 29-én készült és 2014. május 12-én aktualizált értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: 3.760.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (nyilvános internet szolgáltatás, szeszecital árusítás nélkül) 8 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 25.067,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének (a társaság cégbírósi bejegyzésének kelte: 2012. 02. 15.) 2013-ben eleget tett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását az **ALZAMZAM Kft.** részére, internet kávézó céljára.

Nem javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását internet kávézó céljára, mivel a területben ezen tevékenység – más önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében – kapcsán sok panasz és bejelentés érkezett, hogy a társasházban lakókkal szemben a bérlők nem tartották be az együttélés alapvető szabályait, a működés hangoskodással, szemeteléssel járt, amely az utca képére negatív hatással volt.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség visszavétele után az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A határozati javaslat elfogadása negatívan 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 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 helyiségben végezni kívánt (nyilvános internet szolgáltatás, szeszesital árusítás nélkül) tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 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.) nem járul hozzá az ALZAMZAM Kft. által használt Budapest VIII., 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., József krt. 18. (a helyiség a Bacsó Béla utca felől közelíthető meg) szám alatt található, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség újbóli bérbeadásához internetes kávézó céljára.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az ALZAMZAM Kft. által használt Budapest VIII., 34852/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., József krt. 18. (a helyiség a Bacsó Béla utca felől közelíthető meg) szám alatt található, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség birtokbavételének ügyében tegye meg a szükséges intézkedést.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

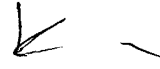
Határidő: 2014. július 28.

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

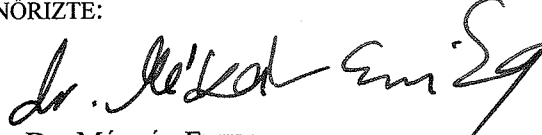
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 JÚL 15.

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE