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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.&.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Kevin-Fruit Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. 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. 80.** szám alatti, **35252/0/A/7** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **47 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. február 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A J&Antónia Csemege Kft. (székhely: 2360 Gyál, Mikszáth K. u. 34/1.; cégjegyzékszám: 13 09 1671478; adószám: 24771502-2-13; képviselő: Vécsei Antónia ügyvezető) 2014.04.24-én kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség zöldség-gyümölcs, élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi bolt palackozott szeszárusítással tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 699/2014. (VI. 23.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához a J&Antónia Csemege Kft. részére.

A **Kevin-Fruit Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Tátra u. 5/a. al. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-193178; képviseli: Mida Sándorné ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség zöldség-gyümölcs, pékáru és kenyér, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

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.

II. A beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízórával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.860,- Ft/hó.**

A Grifton Property Kft. 2014. május 26-án készített értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke: **7.600.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú, földszinti helyiségben végezni kívánt zöldség-gyümölcs, pékáru és kenyér, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **38.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társaság 2014. július 8-án került bejegyzésre, adóbevallási kötelezettségének 2015. május 31-ig kell eleget tennie.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a Baross utca azon környékén, ahol a fenti helyiség található, több élelmiszer jellegű vegyes üzlet is van, amely miatt javasolt a helyiség ettől eltérő profillal történő hasznosítása.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel várhatóan a bérlő nem fogja tudni kitermelni a bérleti díjat, ami miatt az Önkormányzatot kár éri az elmaradt bérleti díj, a hátralék behajtás és a kiürítés kapcsán.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni.

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 élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 nyilatkozat 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 ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII., 35252/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 80.** szám alatt

található, utcai bejáratú, földszinti, **47 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához a **Kevin-Fruit Kft.** részére.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató
Határidő: 2014. október 06.
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. szeptember 19.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: SZABÓ GERGELY
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 SZEPT 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

2014 SZEPT 23.

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE