

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.12.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

**Tárgy: Staller László István egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület,
Baross u. 105. 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. Tényállás és a döntés részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Baross u. 105.** szám alatti, **35810/0/A/7** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **29 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel, valamint a **35810/0/A/2** hrsz-ú, **12 m²** alapterületű, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel. A helyiségek egybenyitottak, a 2. albetét a 7. albetétből közelíthető meg.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. január 23-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségek közepes műszaki állapotúak, (3) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A **Reménykedők Klubja Szociális Szövetkezet** bérbevételi kérelmet adott be a fenti helyiségekre vonatkozóan, azonban a bérbeadáshoz a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 783/2014 (VII. 21.) számú határozatában nem járult hozzá.

Staller László István egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Kőrös utca. 31. 2. emelet. 14.; nyilvántartási szám: 18191548; adószám: 60093275-1-42; engedély kiállításának kezdete: 2009.04.15.) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiségek vegyeskereskedés, (szeszárosítással) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a helyiséget megtekintette, annak jelenlegi műszaki állapotát ismeri. A kérelemhez szükséges iratok (Személyazonosító Igazolvány, Lakcímet Igazoló Hatósági Igazolvány, Vállalkozói Igazolvány) becsatolásra kerültek. A kérelem **75.000,- Ft/hó + Áfa** havi bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.680,- Ft/hó + 1.950,- Ft/hó; összesen: 6.630,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2014. április 29-én készített értékbecslés szerint a helyiségek forgalmi értéke: **4.800.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, vegyeskereskedés, (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, az így számított havi bérleti díj: **40.000,- Ft/hó + Áfa.**

A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 21.§ (2) bekezdése értelmében a helyiségben palackozott szesz árusítása végezhető.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Staller László István egyéni vállalkozó** részére, vegyeskereskedés, (szeszárosítással) céljára, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondással, a kérelmező által ajánlott **75.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a bérleti díj kérelmező által tett összegén történő bérbeadását, mivel az magasabb a számított bérleti díjnál, ezáltal az Önkormányzatnak nagyobb bevétele keletkezne.

ÉRKEZETT

2014 NOV 12

A bérbeadással egyben egy józsefvárosi székhelyű vállalkozás további működését is támogatni lehet.

II. A betérjesztés indokolása

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget vegyeskereskedés, (szeszárúsítással) tevékenységnek megfelelően kialakítja, rendben tartja.

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

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. 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 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.

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. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A hatás körrel 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, a vegyeskereskedés (szeszárúsítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 21.§ (2) bekezdése értelmében a helyiségben palackozott szesz árusítása végezhető.

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., 35810/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 105.** szám alatt található, 29 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség és **35810/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Baross u. 105.** szám alatt található, 12 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú pincszinti, együttesen 41 m² alapterületű helyiségek bérbeadásához határozatlan időtartamra, 30 napos felmondással **Staller László István egyéni vállalkozó** részére, vegyeskereskedés, (szeszarusítással) céljára, **75.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási 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 bruttó 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. november 24.

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. november 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE