

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.18. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Barakzai Bt. bérlő tevékenységi kör bővítésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 48. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35229/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., József krt. 48. szám alatti, 151 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Barakzai Bt.** A 2014. június 12-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes kereskedelem, keleti élelmiszerek forgalmazása (szeszementes ital árusítása nélkül) tevékenységek céljára vette bérbe.

A Barakzai Bt. (székhely: 1213 Budapest, Damjanich J. út 209.; cégjegyzékszám: 01-06-7688835; adószám: 22154334-1-43; képviselő: Barak Shersha ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség szeszementes vendéglátás (kávézó) tevékenységgel történő kibővítése kapcsán.

**Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 71.500,- Ft.**

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a bérlőnek 2014. október 31. napjáig (1 havi), azaz bruttó 93.448,-Ft díjhátraléka van.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: 19.576,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. 2013. október 31-én készült, és 2014. október 06-án aktualizált értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: 14.300.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (szeszementes vendéglátás) 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 71.500,- Ft + Áfa.

**Javasoljuk** a Barakzai Bt. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében szeszementes vendéglátás (kávézó) tevékenységgel a jelenlegi bérleti díj változatlanul hagyása mellett, tekintettel arra, hogy a helyiségben végzett szélesebb körű tevékenység több árbevételt eredményez a társaság számára, amelyből így biztosabban tudja fizetni a bérleti díjat, továbbá a jelenleg fizetett bérleti díj ebben az évben került megállapításra.

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 12.

## II. A betérjesztés indoka

A tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

## IV. 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) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %-os.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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. kerület, 352290/0/A/22 hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., József krt. 48.** szám alatt található, utcai bejáratú pinceszinti, **151 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Barakzai Bt.** bérleti szerződésének módosításához a

tevékenységi kör bővítése tekintetében, szeszmentes vendéglátás (kávézó) tevékenységre, a jelenlegi bérleti díj változatlanul hagyása mellett, azzal a feltétellel, hogy a bérlő a bérleti díj tartozását a szerződés módosítás aláírásáig megfizeti.

- 2.) a bérleti szerződés módosítás feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, továbbá a 19. § (3) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

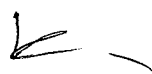
Határidő: 2014. november

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

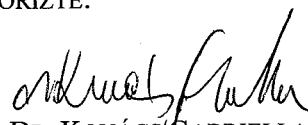
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA 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