

POT

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.17  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: „Szép ház 2002.” Bt. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. József krt. 18. (Bacsó B. u. 15.) szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kisfalu Kft., 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., 34852/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., József krt. 18.** szám alatti (a helyiség bejárata a Bacsó B. u. 15. szám felől van), **46 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>** galéria alapterületű, utcai bejaratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a „Szép ház 2002.” Bt. a 2013. november 06. napján kelt, 2014. október 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget melegkonyhas vendéglátás (szeszésital árusítással) céljára használja a bérlő. A bérleti szerződéskötéskor 152.400,- Ft óvadék került megfizetésre. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A „Szép ház 2002.” Bt. (székhely: 1081 Budapest, Bacsó B. u. 15.; cégjegyzékszám: 01-06-779903; adószám: 21367904-2-42; képviselő: Viziné Barna Brigitta ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség új bérleti szerződésének 2014. november 1. napjától 15 évre történő létesítése kapcsán. A bérleti díjat a jelenlegivel azonos mértéken kéri megállapítani a bérlő.

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

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: 40.680,- Ft/hó. A bérleti díj megállapítására a bérlő kérelme alapján került sor, a felek megegyezése szerint.

A vizórás helyiség után Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 10.656,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a „Szép ház 2002” Bt.-nek 2014. október 31-ig nincs fennálló hátraléka.

A Grifon Property Kft. által 2013. június 24-én készített és 2014. szeptember 15-én aktualizált értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: 9.700.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (vendéglátás, szeszésital árusítással) 12 %-os szorzó alapján számított nettó bérleti díj összeg: 97.000,- Ft.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a „Szép ház 2002.” Bt. részére melegkonyhas vendéglő (szeszárúsítással) tevékenység céljára, 2014. november 1. napjától határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, a bérlő által megjelölt 40.680,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és költségszolgáltatási díjak összegén.

Az Önkormányzat érdekeinek szem előtt tartása mellett javasoljuk a bérleti jogviszony határozatlan időre történő létrehozását, tekintettel arra, ha az Önkormányzat a bérlővel a bérleti jogviszonyt meg kívánja szüntetni, így külön kötelezettségek vállalása nélkül megtehető az. Javasoljuk továbbá a bérleti díjnak a jelenlegi bérleti díjjal azonos összegben történő meghatározását, mivel az a jelenlegi bérleti jogviszony létesítésekor a bérlő kérelme alapján került meghatározásra. Amennyiben a bérlő a helyiséget a magasabb bérleti díj miatt visszaadja az Önkormányzat birtokába, úgy a helyiség állapota romolhat, az Önkormányzatot pedig a közös költség kiadásként terheli. A bérlő által ajánlott bérleti díj meghaladja a közös költség

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 14

mértékét, így a bérbeadás az Önkormányzat számára előnyös. A helyiség esetleges visszaadása az Önkormányzat üres helyiség állományát növeli. Az Önkormányzatnak érdeke, hogy jól fizető bérlőjét megtartsa. A bérlő működésével kapcsolatban bejelentés, panasz nem érkezett.

A bérleti díj tekintetében a felek szabadon állapodhatnak meg, a Bizottság a jelenleg hatályos rendelkezések szerint a Képviselő-testületi határozatban meghatározott számított bérleti díjtól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség újbóli bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

**Javasoljuk** a fenti helyiség újbóli bérbeadását a „Szép ház 2002.” Bt. részére, mivel a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és jelentős plusz jövedelmet is termel. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség műszaki állapota romolhat. A „Szép ház 2002.” Bt. bérleti díjfizetési kötelezettségének havonta rendben eleget tesz.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. 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 beköltözhető forgalmi érték szolgál. A helyiségben végezni kívánt (vendéglátás, szeszárusítással) tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

A 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 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 Rendelet 12. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell döntenie. A bérleti szerződés:

- a) határozott időre,
- b) határozatlan időre köthető meg.

A Rendelet (2) bekezdése értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 13. § (1) a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat.

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.) hozzájárul a Budapest VIII., 34852/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., József krt. 18. (bejárat a Bacsó B. u. 15. szám felől) szám alatt található, 46 + 25 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti galériás nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához 2014. november 1. napjától határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel, a „Szép ház 2002.” Bt. részére, melegkonyhas vendéglátás céljára szeszarusítással, 40.680,- 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: Kiszalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. november 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kiszalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. november 04.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

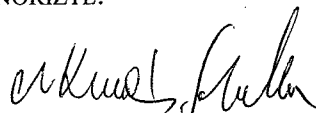
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

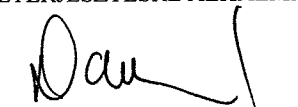
ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE