

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

314  
.....t.sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

**Tárgy: ANTÓNIA '75 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú 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 képezi a **Budapest VIII., 34903/0/A/64** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Német u. 13. szám** alatti (a bejárat a József utca felől), **46 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. szeptember 30-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint tisztasági festés, a parketta pótlása, javítása, és az elektromos mérőóra vezetékének szabályossá tétele szükséges, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Antónia '75 Kft. (cégjegyzékszám: 13-09-124659; székhely: 2360 Gyál, Mikszáth K. u. 34/1.; adószám: 13112668-2-13; képviseli: Rózsa Ildikó Ibolya, Vécsei Antónia ügyvezetők, képviselői módja: önálló) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség élelmiszer kereskedelmi üzlet szeszesital árusítással céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

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

A vízárs helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 8.280,- Ft/hó.

A Grifon Property Kft. 2014. július 29-i értékbecslése szerint az utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 8.200.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással) 10 %-os szorzóval számított bérleti díj 68.333,- Ft/hó + Áfa.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj 47.833,- Ft/hó + Áfa.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012. és 2013. évben is rendben eleget tett.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Antónia '75 Kft. részére élelmiszer kereskedelmi üzlet szeszesital árusítással céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a 20 %-kal csökkentett bérleti díjon, azaz 54.667,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, tekintettel arra, hogy a helyiség bérbevételére a birtokbavétel óta érdeklődés nem volt.

Nem javasoljuk a 30 %-os csökkentés alkalmazását, tekintettel arra, hogy a kérelem a 12 hónap letelte előtt érkezett.

## **II. Beterjesztés indoka**

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 bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

## **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) 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 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 tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kereskedelmi üzlet szeszesital árusítással) 10 %.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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 Bizottságot, hogy a 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., 34903/0/A/64 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Német u. 13.** szám (József utca felőli bejárat) alatt található, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, az **Antónia '75 Kft.** részére, élelmiszer kereskedelmi üzlet szeszesital árusítással céljára, 54.667,- 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: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

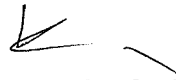
Határidő: 2014. december 1.

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 18.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

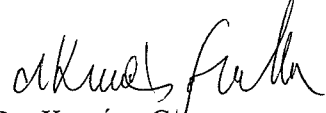
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

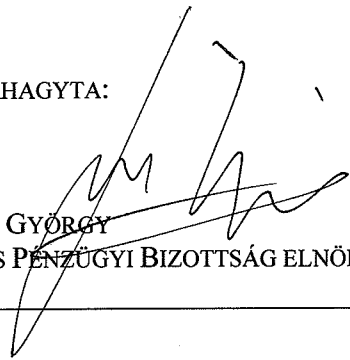
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE