

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

53  
.....t.sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

**Tárgy: ANTÓNIA '75 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: Balogh Erika referens  
A napirendet nyilvános 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., Baross u. 80. szám alatti, 35252/0/A/7 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 47 m<sup>2</sup> 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, rendeltetészerű használatra alkalmas.

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

Az előzményekhez tartozik, hogy 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) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség zöldség-gyümölcs, élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi bolt palackozott szeszárúsítással tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 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: 2360 Gyál, Mikszáth K. u. 34/1.; cégjegyzékszám: 01-09-193178; képviseli: Mida Sándorné ügyvezető) is kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség zöldség-gyümölcs, pékáru és kenyér, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszárúsítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1070/2014. (IX. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához a Kevin-Fruit Kft. részére.

Az ANTÓNIA '75 Kft. (székhely: 2360 Gyál, Mikszáth K. u. 34/1.; cégjegyzékszám: 13-09-124659; képviseli: Rózsa Ildikó Ibolya és Vécsei Antónia ügyvezető) korábban kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. Német u. 13. szám alatti, 34903/0/A/64 helyrajzi számon nyilvántartott 46 m<sup>2</sup> alapterületű, üres önkormányzati helyiségre élelmiszer kereskedelem céljára szeszárúsítással. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1220/2014. (XI. 24.) számú határozatában nem járult hozzá a kérelmező részére történő bérbeadáshoz.

Az **ANTÓNIA '75 Kft. ismételten bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, immáron a Budapest VIII., Baross u. 80. szám alatti, 35252/0/A/7 hrsz-ú helyiség állateledel üzlet - és amennyiben a tevékenységet nem sikerül bevezetni – akkor a későbbiekben bio élelmiszerüzlet (szeszárúsítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. 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.

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.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. május 26-án készített értébecslése alapján: 7.600.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén a kereskedelmi tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj 50.667,- Ft.

A legalább 6, legfeljebb 12 hónapja üres, 25 MFt forgalmi érték alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díja önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, az így számított havi nettó bérleti díj 40.533,- Ft.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Antónia '75 Kft. részére állateledel üzlet, valamint bio élelmiszerüzlet (szeszarusítás nélkül) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondással, a számított bérleti díjon, azaz 50.667,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban több bérbevételi kérelem is érkezett a helyiségre.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás célú helyiség bérbeadásához 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 karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

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 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, a kereskedelmi (szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Az üres, legalább 6, legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított, 25 MFt fogalmi értéket el nem érő helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., 35252/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Baross u. u. 80. szám alatt elhelyezkedő, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti üzlet helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással az ANTÓNIA '75 Kft. részére, állateledel üzlet, valamint bio élelmiszerüzlet (szeszarusítás nélkül) tevékenységek céljára, 50.667,- 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 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. december 22.

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. december 8.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

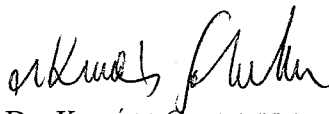
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE