

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

7.2. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 02-i ülésére

**Tárgy: J & ANTÓNIA Csemege Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog 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., 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, amely 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 vezetékeinek szabályossá tétele szükséges, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 8.280,- Ft/hó.

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, melyhez a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1220/2014. (XI. 24.) számú határozatában nem járult hozzá.

A J & ANTÓNIA Csemege Kft. (székhely: 2360 Gyál, Mikszáth K. u. 34/1.; cégjegyzékszám: 13-09-167148; adószáma: 24771502-2-13; képviseli: Vécsei Antónia ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség szeszárusítás nélküli élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról 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 2013. évben rendben eleget tett. A Társaság 2013. november 18-án került a Cégbíróságon bejegyzésre.

Az előzményekhez hozzá tartozik az is, hogy a J&Antónia Csemege Kft. már nyújtott be kérelmet a Kisfalu Kft.-hez a Budapest VIII., Baross u. 80. szám alatti, 35252/0/A/7 hrsz-ú helyiség zöldség-gyümölcs, élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi bolt palackozott szeszárusítással tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében, melyhez a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 699/2014. (VI. 23.) számú határozatában nem járult hozzá.

Fenti helyiség tekintetében már a Kevin-Fruit Kft. (székhely: 2360 Gyál, Mikszáth K. u. 34/1.; cégjegyzékszám: 01-09-193178; képviseli: Mida Sándorné ügyvezető) is nyújtott be kérelmet a Kisfalu Kft.-hez zöldség-gyümölcs, pékárú és kenyér, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszárusítás

nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében, melyhez a városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1070/2014. (IX. 29.) számú határozatában nem járult hozzá.

Továbbá az ANTÓNIA '75 Kft. szintén nyújtott be bérbevételi kérelmet a Budapest VIII., Baross u. 80. szám alatti, 35252/0/A/7 hrsz-ú helyiség állateledel üzlet és a későbbiekben bio élelmiszerüzlet (szeszárusítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében, melyhez a városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1330/2014. (XII. 12.) számú határozatában nem járult hozzá.

A Grifon-Property Kft. 2014. július 29-én készített és 2015. február 12-én aktualizált értékbecslése szerint a Budapest VIII., Német u. 13. szám alatti, 34903/0/A/64 hrsz-ú 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejárátú, 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 (kereskedelmi alapellátás) tartozó 6 %-os szorzóval a **számított havi nettó bérleti díj: 41.000,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a Budapest VIII., Német u. 13. szám alatti, 34903/0/A/64 hrsz-ú 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejárátú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását a J & ANTÓNIA Csemege Kft. részére, tekintettel arra, hogy a társaság azonos székhellyel és hasonló tulajdonosi körrel rendelkezik, mint az Antónia '75 Kft. és a Kevin-Fruit Kft., melyek bérbevételi kérelmeit a Tisztelt Bizottság több alkalommal is elutasította.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A döntéssel az Önkormányzatot kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga folyamatosan romolhat.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

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 kereskedelmi alapellátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 nem járul hozzá a **Budapest VIII., 34903/0/A/64** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Német u. 13.** szám alatt elhelyezkedő, **46 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához a **J & ANTÓNIA Csemege Kft.** részére.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. március 09.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2015. február 17.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

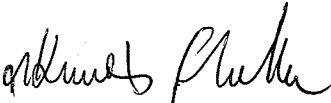
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015-FEBR 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE