

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

46.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 23-i ülésére

**Tárgy: ED-RICH Bt. új, határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó 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. kerület, Szerdahelyi u. 18.** szám alatti, **35136/0/A/1** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti **10 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A fenti helyiséget az ED-RICH Bt. 2010. május 4-én határozott időre kötött bérleti szerződés alapján 2014. december 31-ig bérelte, kereskedelmi tevékenység, üzlet céljára. A bérleti szerződés megkötésekor 30.000,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A társaság a helyiségben vegyeskereskedést (szeszárosítással) üzemeltet. A bérlő a helyiséget jelenleg is birtokában tartja.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **7.043,- Ft/hó.**

Az **ED-RICH Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfaluvaros u. 5. 2. em. 17., cégjegyzékszám: 01-06-778088, adószám: 22399638-2-42, képviselő: Kapcala Péterné ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség tekintetében új, határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítése ügyében, a régi szerződésben szereplő egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett. A bérlő a kérelmét 2015. március 16-án módosította oly módon, hogy a bérleti jogviszonyt 5 év, határozott időre kéri engedélyezni, és továbbra is fenntartja a szeszárosításra vonatkozó szándékát, mivel ez az üzlet a családjának egyetlen megélhetési forrása, és szeszárosítás nélkül az üzletet nem tudja fenntartani. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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 ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá a társaság 2012. és 2013. évi adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2015. január 13-án készített ékbecslése alapján: 1.600.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén a vegyeskereskedés (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, az így számított havi nettó bérleti díj 13.333,- Ft + Áfa.

A vegyeskereskedés (szeszárosítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj 10.666,- Ft + Áfa.

Jelenleg fizetett használati díj: 9.373,- Ft/hó + Áfa. A társaságnak fennálló hátraléka nincs.

Nem javasoljuk a helyiség szesz árusítással történő bérbeadását.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását az **ED-RICH Bt.** részére kereskedelmi tevékenység, üzlet (vegyeskereskedés szeszárosítás nélkül) tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a számított bérleti díjon, azaz **10.666,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén. Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását, mert a társaság mindig pontosan fizető bérlő volt.

## **II. A beterjesztés indoka**

Határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítése tekintetében bérbeadói döntés szükséges, 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 bérli és karbantartja.

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá az új határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséhez, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, így a helyiség után az Önkormányzatnak üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége keletkezik és plusz bevételi forrástól esik el. A helyiség újbóli bérbeadása is kérdéses, mivel nem lehet tudni, hogy mikor lehetne új bérleti szerződést kötni, és egy új bérlő fizetési morálja is ismeretlen, ami további kockázatot jelent.

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

A helyiség további 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 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, üzlet (szeszarusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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

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

A 12. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

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

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 10 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához szeszarusítással.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 18. szám alatti, 35136/0/A/1 helyrajzi számú, 10 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig az ED-RICH Bt. részére kereskedelmi tevékenység, üzlet (vegyeskereskedés szeszárusítás nélkül) céljára, 10.666,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegben.**
- 3.) 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: 2015. március 30.

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. március 16.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

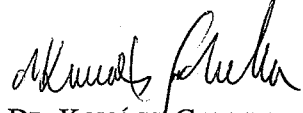
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 MÁRC 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 MÁRC 17.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE