

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

6.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 18-i ülésére

Tárgy: Markovics Erzsébet egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 21. 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., Baross u. 21. szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 56 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. január 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 11.200,- Ft/hó.

Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 69.; nyilvántartási szám: 152401) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség virág, ajándék, édesség, illatszer árusítás (szeszárúsítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 698/2014. (VI. 23.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó részére történő bérbeadásához, azonban a kérelmező bérbevételi szándékát 2014. július 22-én iktatott levelében visszavonta.

A Noncsi Pékség Kft. (székhely: 1081 Budapest, Alföldi utca 3. 2. em. 16.; cégjegyzékszám: 01-09-190879; képviseli: Rácz Szilárd ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség szeszmentes vendéglátás (szendvicsező, tej-tejtermék, üdítő, saláta, cukrárszipari termékek árusítása) céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1095/2014. (IX. 29.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség Noncsi Pékség Kft. részére történő bérbeadásához, azonban a kérelmező bérbevételi szándékát 2014. november 06-án iktatott levelében visszavonta.

Markovics Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1139 Budapest, Petneházy u. 44. fszt. 3.; nyilvántartási száma: 41492085; adószáma: 66956053141; vállalkozói tevékenységének kezdete: 2015.01.30; székhely: 1139 Budapest, Petneházy u. 44. fszt. 3.) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség használt iparcikk-, és egyéb használt cikkek kiskereskedelme (használt bútor, porcelánok, szőnyegek, aprócikk, stb.) tevékenységek céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges irat (egyéni vállalkozói igazolvány kiváltásáról szóló igazolás) becsatolásra került. A kérelmező vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását, és erre való tekintettel 50.000,- Ft/hó+ Áfa bérleti díj ajánlatot tett.

A Grifon-Property Kft. 2014. május 26-án készített és 2015. február 12-én aktualizált értékbecslése szerint a 36758/0/A/1 hrsz-ú 56 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 11.200.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának

figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (kereskedelem) tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 74.667,- Ft.

Javasoljuk a Budapest VIII., Baross u. 21. szám alatti, 36758/0/A/1 hrsz-ú 56 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását Markovics Erzsébet egyéni vállalkozó részére használt iparcikk- és egyéb használt cikk kiskereskedelem tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, 74.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Nem javasoljuk a kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiség a Palotanegyed kiemelt területén helyezkedik el, és a jó műszaki állapot sem indokolja a számított bérleti díjtól történő eltérést.

II. A betérjesztés indokolása

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 bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlet a helyiség folyamatos karbantartásáról gondoskodik.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

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

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 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 bérlet 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 bekölthető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlet 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.) **hozzájárul** a **Budapest VIII., 36758/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Baross u. 21.** szám alatt elhelyezkedő, **56 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **Markovics Erzsébet egyéni vállalkozó** részére, használt iparcikk- és egyéb használt cikk kiskereskedelem tevékenység céljára, **74.667,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. május 18.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

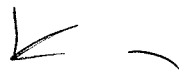
Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

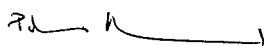
Budapest, 2015. május 11.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

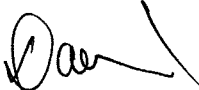
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

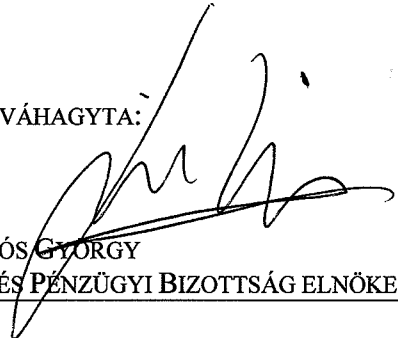
2015 MÁJ 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁJ 12.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE