

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

43. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 4-i ülésére

Tárgy: SASSIN Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35136/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 21 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. szeptember 28-án vette birtokba. A helyiség a birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint romos állapotú, rendeltetésszerű használatra jelenleg alkalmatlan.

A SASSIN Kft. (székhely: 1084 Budapest, József u. 31.; cégjegyzékszám: 01-09-863622; képviselő: Feka Anikó ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség internet kávézó (szeszital árusítása nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. Kérelemhez csatolásra került a Cégekivonat és az Aláírás Minta. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A helyiséget a kérelmező megtekintette, annak állapotával tisztában van, és a felújítás költségeit vállalja, annak a bérleti díjba történő beszámítását nem kéri.

A Sassin Kft-nek a fenti címen lévő helyiség mellett van már egy szintén önkormányzati tulajdonú (hrsz.:35136/0/A/2) bérleménye szeszmentes büfé tevékenységre.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a SASSIN Kft-nek 2012. december 31. napjáig (1 havi) a decemberi, azaz bruttó 16.454,-Ft hátraléka van.

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.

A vízórási helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **9.458,- Ft/hó.**

A 35136/0/A/3 hrsz-ú, 21 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás célú helyiségnek a Grifon Property Kft. által 2012. április 26-án készített és 2013. január 02-án aktualizált forgalmi értéke: **3.840.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70%-ának figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj (nyilvános internet-szolgáltatás és szeszmentes vendéglátás) 8 %, azaz **17.920,- Ft/hó + Áfa.**

Az értékbecslő megállapítása szerint is rossz állapotú a helyiség és teljes felújításra szorul.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Rendelet 4. § 2) bekezdése szerint bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja. A kérelem elbírálásakor a

bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testület határozatában foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 9. § (1) bekezdés alapján a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni. A 36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) 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 Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70 %-át alapul véve kell meghatározni. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (szeszmentes vendéglátás) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a nyilvános internet-szolgáltatás tevékenység 8%. A Kt. Határozat I. fejezet 5. p.) pontja értelmében, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, és a 15. § (4) bekezdése alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását írja elő.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **SASSIN Kft.** részére 2018. december 31. napjáig határozott időre, 17.920,- Ft/hónap + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, internet kávézó (szeszmentes ital árusítása nélkül) céljára, amennyiben fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötéséig kiegyenlíti.

Javasoljuk a bérbeadást, mivel a helyiség minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj bevétel bőven fedezné az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettségét, és azon felül plusz bevétel is keletkezik, továbbá a helyiséget a bérlő saját költségén felújítja, és az értéknövelő beruházással növeli az önkormányzati tulajdon értékét.

A bérlőnek vállalnia kell, hogy a helyiség saját költségen történő felújításának költségeit semmilyen formában nem háríthatja át az Önkormányzatra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem és nem kérhet bérbeszámítást a bérleti jogviszonyának ideje alatt.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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., 35136/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 18. szám alatt található, **21 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához 2018. december 31. napjáig határozott időre, a **SASSIN Kft.** részére internet kávézó (szeszesital árusítása nélkül) céljára, 17.920,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összesen, amennyiben fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötéséig kiegyenlíti.
- 2.) a bérelő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. A bérelőnek emellett vállalnia kell, hogy a helyiség saját költségen történő felújításának költségeit semmilyen formában nem háríthatja át az Önkormányzatra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem és nem kérhet bérbeszámítást a bérleti jogviszonyának ideje alatt, továbbá erre való hivatkozással bérleti díj csökkentési kérelemmel nem élhet. Az e pontban foglaltak a bérleti szerződésben rögzítésre kerülnek.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, és a 15. § (4) bekezdése alapján közzegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérelő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

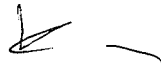
Határidő: 2013. február 11.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

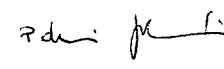
Budapest, 2013. január 23.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

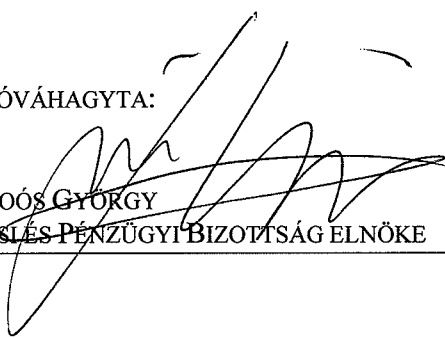

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JAN 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE