

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.5.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Somogyi É-TREND Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. József krt. 9. (Somogyi B. u. 8.) szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36410/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 9. (bejárat a Somogyi B. u. 8. felől)** szám alatti, **69 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. január 23-án birtokba vette. A bérlő, a Kft. ügyvezetője és tulajdonosa elhunyt, a helyiséget az örököse adta le.

A **Somogyi É-TREND Kft** (székhely: 1131 Budapest, Szomszéd u. 22., Cg: 01-09-982095, képviselője: Kis Pál) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség melegkonyhas vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára történő bérbevétele kapcsán, amely megegyezik az előző bérlő tevékenységével. A kérelemhez becsatolta a Kft cégkivonatát, a képviseletre jogosult aláírási címpéldányát.

A benyújtott iratok alapján, valamint a kérelmező nyilatkozata alapján megállapítható, hogy a Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **19.665,- Ft/hó + Áfa.**

Az Avant.Immo Kft. által 2012. január 31-én készített, Gódor László ingatlanforgalmi szakértő által 2013. február 11-én aktualizált értékbecslés a 36410/0/A/9 hrsz-ú, 69 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **14.910.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: **149.100,- Ft/hó + Áfa.**

A Tisztelt Bizottság 2013. február 25-i ülésén tárgyalta a fenti kérelmet, amely során tájékoztatást kért a korábbi bérlő által fizetett legutolsó bérleti díjról. A korábbi bérlő a Napra-4-Go Kft. ügyvezetője Forgó Ferenc 2012. március 14-én kötött bérleti szerződést. A bérleti szerződést étkeztetés, alkoholfogyasztással engedélyezett vendéglátás céljára vette bérbe,

149.100,- Ft/hó + Áfa bérleti díjon. A becsatolt halotti bizonyítvány szerint Forgó Ferenc a társaság ügyvezetője és tulajdomosa elhunyt.

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 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 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 Képviselő-testület 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-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 100 %-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a melegkonyhás vendéglátói (szeszesital árusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

A Rendelet 13. § (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 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Somogyi É-TREND Kft** részére, melegkonyhás vendéglátás céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **149.100,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mert az így befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

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., **36410/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 9. (bejárat a Somogyi B. u. 8. felől)** szám alatt található,

69 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, a **Somogyi É-TREND Kft** részére, melegkonyhas vendéglátás (szeszesital árusítással) céljára, **149.100,- 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 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. március 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. február 25.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

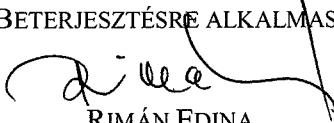
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 FEBR 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE