

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

Előterjesztő neve: Kisfalu Kft.

3.3.sz. napirend
HELYSZINI

ELŐTERJESZTÉS

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 08-i ülésére

**Tárgy: Török István egyéni vállalkozó új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kére-
me a Budapest VIII., Német u. 4. szám alatti helyiség vonatkozásában.**

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonában álló **Budapest VIII., Német u. 4. szám alatti 34910/0/A/1 hrsz-ú 38 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában a Gyros Büfé Kkt. (ügyvezető: Török István) 2001. március 14-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést, amely 2002. május 07-én a Kis Basa Kft-vel történő bérlőtársi jogviszony létesítése miatt módosításra került, majd 2003. január 13-án ismételen módosításra került a **Kis Basa 2001. Kft.** és **Török István** egyéni vállalkozó közötti új bérlőtársi jogviszony létesítése miatt.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **vendéglátó egység** besorolású.

A Kis Basa 2001. Kft (Cg: 01-09-700453) ügyvezetője 2011. évben elhunyt, és mivel új ügyvezetőt nem választott a társaság, ezért a Cégbíróság 2011. május 10-i hatállyal a Kft-t törölte a cégnyilvántartásból, így az egyedüli bérlő Török István maradt, akinek a bérleti jogviszonya bérleti díj tartozás miatt 2012. október 31. napjára felmondásra került. Török István a helyiséget jelenleg is a birtokában tartja.

Török István egyéni vállalkozó (székhely: 1212 Budapest, Erdőalja u. 4/b.; nyilvántartási száma: 12747074; adószám: 65023349-1-43) a fennálló hátralékot kamataival együtt 2013. február 26-án kiegyenlítette, és új bérleti jogviszony létesítésére kérelmet adott be. A helyiséget a korábbival megegyező **vendéglátás (söröző)** céljára kívánja használni, és a helyiség bérleti díját a korábbi feltételekkel megegyező, azaz változatlan bérleti díjon kéri engedélyezni.

Kéreleméhez becsatolásra került a vállalkozói igazolványról szóló igazolás, személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint Török Istvánnak 2013. február 28. napjáig használati díj tartozása nincs.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **8.322,- Ft/hó.**

A fenti helyiségre jelenleg fizetett használati díj: **21.664,- Ft/hó + Áfa.**

A 34910/0/A/1 hrsz-ú 38 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás célú helyiségnek a Grifton Property Kft. által 2013. március 21-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a forgalmi érték: **7.800.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100%-ának fi-

gyeembevételével kerül megállapításra, a vendéglátás szeszárúsítással tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: **78.000,- Ft/hó+Áfa.**

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel. A Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. § (1) b.) pontja értelmében a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezzi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönten. A bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került.

A bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozat 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 bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, a vendéglátás szeszárúsítással tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 12 %.

Képviselő-testületi határozat 9. pontja úgy rendelkezik, hogy a számított bérleti díj csupán irányadóként funkcionál, a bérleti díj az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A Rendelet 15. § (4) bekezdése alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítését **Török István** egyéni vállalkozóval **határozatlan időre**, a számított bérleti díjon, azaz **78.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díj összegén, vendéglátás szeszárúsítással** céljára.

Amennyiben az új bérleti jogviszony engedélyezésre kerül, a helyiség továbbra is bérlős marad, amely kedvező az Önkormányzat számára. A szeszárúsításra tekintettel nem javasoljuk a bérleti díj számított bérleti díjtól eltérő módon történő megállapítását.

Az új bérleti jogviszony engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../(... évhónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

1. **hozzájárul** új bérleti jogviszony létesítéséhez a **Török István egyéni vállalkozóval** az ingatlan-nyilvántartásban a **34910/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Német u. 4.** szám alatti, **38 m²** alapterületű önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában **78.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, határozatlan időre, vendéglátás szeszárúsítással** céljára.

2. a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a bérlő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltés megfizetésére, és a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

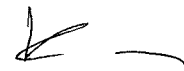
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 15.


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

Budapest, 2013. március 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

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2013 ÁPR 05.

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE