

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

Előterjesztő neve: Kisfalu Kft.

33.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 22-i ülésére

Tárgy: **Brohe-Fruit Kft új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII., Orczy út 45. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens Kisfalu Kft.

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A **Brohe-Fruit Kft** 2011. december 14-én kötött határozott idejű bérleti szerződést az Önkormányzat tulajdonában álló **Budapest VIII., Orczy út 45. szám alatti 35944/0/A/59 hrsz-ú 19 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és a **35944/0/A/63 hrsz-ú 111 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, műszakilag összekapcsolt nem lakás célú helyiségekre, amely 2016. december 31. napjáig érvényes. A helyiséget élelmiszerüzlet és raktározás tevékenység céljára vette bérbe.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A társaság bérleti szerződése bérleti díjtarozás miatt 2012. december 31. napjára felmondásra került. A helyiséget a Kft birtokában tartja.

A **Brohe-Fruit Kft** (székhely: 1085 Budapest, Szigony u. 5. 6/22; Cg: 01-09-957552, Képviseli: Unger György) képviselője a beadott kérelmében a bérleti jogviszony helyreállítását kéri.

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a **Brohe-Fruit Kft** a teljes hátralékát kamataival együtt kiegyenlítette, 2013. március 31. napjáig bérleti és egyéb díjtarozása nincs.

A vízórás helyiségekre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 20.800,- Ft/hó.

A jelenlegi használati díj előírás: **108.643,- Ft/hó + Áfa.** (két helyiségre összesen)

A 35944/0/A/63 hrsz-ú, 111 m² alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **16.703.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra, a tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege: **139.192,- Ft/hó + Áfa.**

A 35944/0/A/59 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **1.547.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra, **élelmiszer kereskedelem és raktár** tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege: **12.892,- Ft/hó + Áfa.**

A számított bérleti díj a 2 helyiségre összesen: **152.084,- Ft/hó + Áfa**

A számított bérleti díj összege jelenleg azért jóval magasabb, mint a fizetett használati díj, mert a bérleti szerződés kötésekor az élelmiszer kereskedelmi tevékenységet még 8 %-os szorzóval kellett számolni a hatályos rendelet szerint.

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 rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni. 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. 05.) 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, az élelmiszer kereskedelem (szeszárosítással) + raktár tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %.

A Kt. határozat 5. pont p) alpontja szerint, 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 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 helyiségekre új bérleti jogviszony létesítését a Brohe-Fruit Kft-vel, 2018. december 31-ig a **130.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díj összegben, élelmiszer kereskedelem (szeszárosítással) és raktár céljára.

Javasoljuk a bérleti díj emelését a számított bérleti és a használati díj közötti összegre az új bérleti jogviszony engedélyezése kapcsán, mert vélhetőleg ez a kissé megemelt bérleti díjat még ki tudja gazdálkodni a bérlő, továbbá így a helyiség továbbra is hasznosításra kerül, amely kedvező az Önkormányzat számára, mert a bérleti díj magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő 20.800,- Ft/hó közös költség összege.

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 **Brohe-Fruit Kft-vel a Budapest VIII., Orczy út 45.** szám alatti **35944/0/A/59 hrsz-ú 19 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és a **35944/0/A/63 hrsz-ú 111 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti műszakilag összekapcsolt, összesen 130 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a két helyiségre összesen **130.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén 2018. december 31-ig, élelmiszer kereskedelem (szeszarusítással) és raktár 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

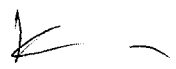
Határidő: 2013. április 29.

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. április 4.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

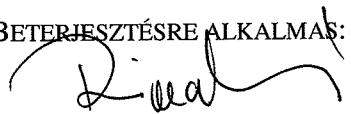
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 ÁPR 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE