

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4. 4.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 06-i ülésére

**Tárgy: AMINA SWEET Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 122. 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., 35405/0/A/69** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 122.** szám alatti, **54 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai, földszinti + galériás nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. június 19-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, minimális felújítást igényel.

Az AMINA SWEET Kft. (székhely: 2330 Dunaharaszti, Felső-Duna u. 100. Cg.: 13-09-163451; Blal Abdulsalam ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség cukrászda (süteménykészítés, árusítás, szesz nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 55.000,- Ft/hó + Áfa

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.968,- Ft/hó + Áfa.**

Az Avant. Immo Kft. által 2011. június 28-án készített, Gódor László ingatlanforgalmi szakértő által 2013. április 24-én aktualizált értébecslés a 35405/0/A/69 hrsz-ú, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti+galériás nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **11.050.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 80 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **58.933,- Ft/hó + Áfa.**

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 üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi üzlet szeszárosítás nélkül tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 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 az **AMINA SWEET Kft.** részére cukrászda, süteményárúsítás (szeszárosítás nélkül) céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **58.933,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mert a helyiségre 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 továbbra is 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., **35405/0/A/69** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 122. szám** alatt található, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti+galériás nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, az **AMINA SWEET Kft.** részére, cukrászda süteményárúsítás (szeszárosítás nélkül) céljára, **58.933,- 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. május 13.

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 24.

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 ÁPR 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:.

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE