

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

44
é.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 13-i ülésére

Tárgy: Jónás Andrea egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36339/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56.** szám alatti, **91 m²** alapterületű, utcai, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a fenti címen lévő helyiséget 2007. október 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

Jónás Andrea egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 32769885; adószáma: 66218005-2-42; statisztikai számjele: 6621800547-262-3101; székhely: 1082 Budapest, Üllői út 60-62.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség trafik, dohányáru kiskereskedelmi üzlet (szeszarusítás nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelmező a Magyar Állam által a dohányáru értékesítésére kiírt koncessziós pályázaton nyert, és két héten belül sor kerül a szerződés kötésre. A pályázat nyertesének névsora a nemzetidohany.hu honlapon szerepel, továbbá az, hogy 2013. május 23-ig megtörténnek a koncessziós szerződés kötések. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz, az egyéni vállalkozói igazolvány kiváltását igazoló irat becsatolásra került.

A Tisztelt Bizottság 82/2013. (I. 28.) számú határozatában engedélyezte a fenti címen lévő helyiség bérbeadását. A kérelmező azonban írásbeli értesítésünk ellenére nem kötötte meg a bérleti szerződést.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **23.660,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifon Property Kft. által 2012. június 06-án készített, a Kisfalu Kft. ingatlanforgalmi szakértője által 2013. január 14-én aktualizált értékbecslés szerint a 36339/0/A/5 hrsz-ú, 91 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 18.900.000,- Ft. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege **88.200,- 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 bérbeadási 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 az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 70 %-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi üzlet 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 **Jónás Andrea egyéni vállalkozó** részére trafik, dohányáru kiskereskedelem (üzlet) határozott időre, 2018. december 31. napjáig, **88.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert a több mint 4 éve üresen álló 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.) a 82/2013. (I. 28.) számú határozatát visszavonja.
- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII., **36339/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám** alatt található, 91 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlet helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, **Jónás Andrea egyéni vállalkozó** részére, trafik, dohányáru kiskereskedelem (üzlet) céljára, **88.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 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, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. május 20.

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. május 06.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

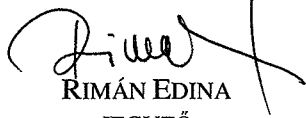
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁJUS 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE