

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

54
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 10-i ülésére

Tárgy: Prodromidisz Nikosz egyéni vállalkozó és Németh Bernadett egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/B. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A Tisztelt Bizottság döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mivel az üres helyiség bérbeadása az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent. Erre tekintettel az alábbiakat terjesztjük elő.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36437/8/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/B.** szám alatti, **96 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. május 25-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti címen lévő helyiségre két bérbevételi kérelem érkezett be a Kisfalu Kft-hez, ezért írásban felhívtuk a kérelmezőket, hogy tegyenek bérleti díj ajánlatot.

1. Prodromidisz Nikosz egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: ES-482350; székhely: 1106 Budapest, Hárslevelű u. 21.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség vendéglátás (szeszesital árusítása nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlata: 150.000,- Ft/hó + Áfa.
2. Németh Bernadett egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 31796498; székhely: 1192 Budapest, Dobó Katica u. 65. I. 10.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség cukrászda (fagylalt, sütemény) (szeszesital árusítása nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díj ajánlata: 100.000,- Ft/hó + Áfa.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **18.396,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifon Property Kft. 2013. április 19-én készített értékbecslése szerint 36437/8/A/3 hrsz-ú, 96 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **24.200.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú 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 szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege **84.700,- Ft/hó + Áfa.**

Amennyiben a helyiség megüresedésétől számított egy év nem telt volna el, a számított bérleti díj a fél éven túl üres helyiségek esetében a forgalmi érték 80 %-át figyelembe véve, a bérleti díj összege 6 %-kal számolva 96.800,- Ft/hó + Áfa.

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 (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 7. § (1) c.) bekezdése szerint a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 3 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 6 %

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:

Nem javasoljuk a nyilvános pályázat kiírását, mivel a beadott bérleti díj ajánlatok alapján egyértelműen kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb bérleti díj bevételt ajánló személye.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Prodromidisz Nikosz egyéni vállalkozó részére szeszmentes vendéglátás céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, a kérelmében szereplő **150.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mivel a helyiség már 1 éve üresen áll, a minél előbb bérbe adott 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.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Németh Bernadett egyéni vállalkozó részére, tekintettel arra, hogy a másik kérelmező magasabb bérleti díj ajánlatot tett, amely az Önkormányzat számára előnyösebb és a számított bérleti díj összeget is jóval meghaladja.

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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., **36437/8/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/B. szám** alatt található, 96 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához, Németh Bernadett egyéni vállalkozó részére.

- 2.) hozzájárul a Budapest VIII., 36437/8/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/B. szám** alatt található, 96 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, Prodromidisz Nikosz egyéni vállalkozó részére, szeszmentes vendéglátás céljára, **150.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 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

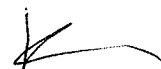
Határidő: 2013. június 17.

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 30.

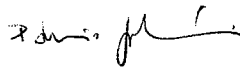
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

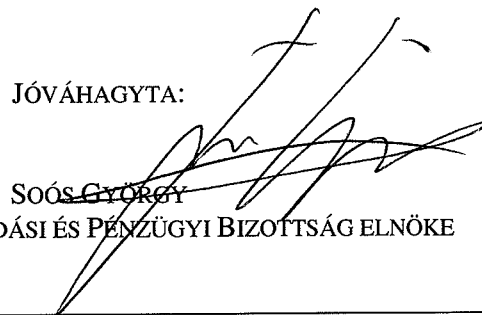
2013 JÚN 04.

BETERJESZTÉSRE AKKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

