

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.1.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 03-i ülésére

Tárgy: Hemercy Kkt. bérlő bérleti szerződés hosszabbítás és tevékenységi kör módosításra vonatkozó kéréme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34873/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 21. szám alatti, 28 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú irodahelyiség bérlője a Hemercy Kkt. a 2010. június 16-án kelt 2012. december 31. szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján, kereskedelmi tevékenység, üzlet és raktár céljára. A Hemercy Kkt. a bérleti jog átvételével lett a helyiség bérlője. A bérleti szerződés megkötésekor a bérlő 331.343,- Ft szerződéskötési díjat és 165.671,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

Hemercy Kkt. (székhelye: 1082 Budapest Nap u. 23. I. 3; cégjegyzékszám: 01 03 025579; képviseli: Angy Joseph) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség bérleti szerződésének határozatlan időre történő meghosszabbítása és a tevékenységi kör módosítása ügyében, egyebekben változatlan feltételekkel, a jelenlegi díj előírás változatlanul hagyásával. A bérleti szerződés határozatlan időre történő meghosszabbítását azért kéri, mivel a helyiségben nagy összegű felújítást végeztek saját költségen, melynek megtérülése igényli a jogviszony hosszabbítási kérelmüket, továbbá az előző bérlő által engedély nélkül épített galéria után jelentős összegű bírságot fizettek ki. Kéri továbbá a bérbevétel céljának megváltoztatását melegkonyhás büfé szeszecsal árusításával célra. A kérelemhez becsatolta a Cégekivonatot és az Aláírás-minta másolatát. A kért tevékenységre vonatkozó működési engedéllyel már rendelkezik a Hemercy Kkt.

A Tisztelt Bizottság 2013. március 18-i ülésének napirendjén szerepelt, de felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy keresse meg a Hemercy Kkt-t a városképi eljárásra lefolytatása érdekében.

A Hemercy Kkt. becsatolta a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 26-169/2013 iktatószámú határozatát, amely szerint a kétszintes melegkonyhás vendéglátóhely rendeltetés módosítása tárgyában benyújtott dokumentáció átvizsgálása után az építési tevékenység végzése tudomásul vételre került.

II. Indokolás

A Tisztelt Bizottsága döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mivel a bérleti jogviszony folytonossága az Önkormányzat számára fontos bevételi forrást jelent.

III. Tényállás

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Hemercy Kkt-nek 2013. május 31-ig nincs használati,- közüzemi- és külön szolgáltatási díjhátraléka.

Használati díj előírás: 50.896,- Ft/hó + Áfa (+ szemét- és víz- csatornadíj).

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.080,- Ft/hó.**

A 34873/0/A/4 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség Ingatlan-vagyonkataszterben lévő becsült értéke: **4.914.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték

100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt (vendéglátás) tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték **12 %-a**, azaz a számított bérleti díj **49.140,- Ft/hó + Áfa**.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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 Rendelet 12. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. A 13. § (4) c.) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, ha a bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekeivel.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 14. § (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 vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 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 14. § (7) bekezdés szerint amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor. A Rendelet 19. § (3) alapján a bérlő kötelese közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre a bérleti szerződés megkötését Hemercy Kkt-vel melegkonyhás vendéglátás (szeszital forgalmazásával) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, az általa ajánlott **50.896,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díj** összegben. Továbbá javasoljuk, hogy bérlő kötelezettségeként írja elő az Önkormányzat, hogy vállalnia kell a helyiség saját költségen történő felújításának költségeit, azokat semmilyen formában, jogalap nélküli gazdagodás címén sem nem háríthatja át az Önkormányzatra, és nem kérhet bérbeszámítást a bérleti jogviszonyának ideje alatt.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség határozatlan időre történő további bérbeadását a bérlő részére, mivel ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége. A helyiség továbbra is a bérlő használatában marad, aki a helyiséget saját költségen felújította, annak állagát megővta, és fizetési kötelezettségének mindig határidőben eleget tesz.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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., 34873/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 21.** szám alatt található, 28 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség tekintetében bérleti jogviszony létesítéséhez, a HEMERCY Kkt-vel melegkonyhás vendéglátás (szeszárúsítással) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, **50.896,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

- 2.) a bérlőnek vállalnia kell, hogy a helyiség saját költségen történő valamennyi felújításának költségét semmilyen formában nem háríthatja át az Önkormányzatra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem és nem kérhet bérbeszámítást a bérleti jogviszonyának ideje alatt.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a már befizetett óvadék feltöltését, és a 17. § (4) bekezdése alapján a közjegyzői előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását vállalja a bérelő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 08.

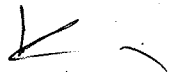
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. június 20.

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 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE