

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.3.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 15-i ülésére

Tárgy: Szép Ház 2002. Bt. új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII., József krt. 18. (bejárat: Bacsó B. u. 15.) szám alatti 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!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34852/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 18. (bejárat: Bacsó B. u. 15.)** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti **46 m² + 25 m²** galéria alapterületű, nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

2002. február 18-i időponttal határozatlan idejű bérleti szerződés került megkötésre a **Szép Ház 2002 Bt-vel** (székhely: 1081 Budapest, Bacsó B. u. 15. cégjegyzékszám: 01-06-779903; képviselő: Viziné Barna Brigitta). A **Szép Ház 2002 Bt** a helyiség bérebevételekor **66.999,- Ft** óvadékot fizetett.

Szép Ház 2002 Bt. által bérelt helyiségre kötött bérleti szerződés bérleti díj hátralék miatt **2012. december 31. napjára felmondásra került.** A helyiséget a volt bérlő birtokában tartja.

A helyiséget **melegkonyhas vendéglátás (szeszárusítással)** céljára használta a volt bérlő.

A Társaság képviselője Viziné Barna Brigitta kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítése ügyében. A bérleti és egyéb díjtartozását 2013. május hónapban rendezte. A bérleti díj ajánlata a jelenlegi használati díjjal megegyező összeg: **26.158,- Ft/hó + Áfa.**

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

II. Indokolás

Az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése esetén a bérleti díj fizetés a továbbiakban is biztosítva van, amely hosszú távú folyamatos bevételt jelent az Önkormányzat számára.

III. Tényállás

A bérlő által jelenleg fizetett használati díj: **26.158,- Ft/hó + Áfa.**

A **34852/0/A/12** hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **17.538,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a bérlőnek 2013. június 30. napjáig lejárt esedékességű tartozása nincs.

A **34852/0/A/12** hrsz-ú 46 m² alapterületű utcai földszinti üzlethelyiségre a GRIFTON Property Kft által 2013. június 24-én készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **9.700.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: **97.000,- Ft/hó + Áfa.**

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 34. § (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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A 248/2013. (VI. 19.) számú 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 bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, a melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 12 %.

A Rendelet 14. § (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 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő **Szép Ház 2002 Bt-vel** új bérleti jogviszony létesítését határozatlan időre, melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) céljára, **97.000,- Ft/hó + Áfa bérleti +** különszolgáltatási díjak összegben.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását a korábbi bérlő részére, mert így a helyiség folyamatosan bérlős marad, továbbá a bérleti díj összege magasabb az Önkormányzatot terhelő közös költség összegénél, tehát az Önkormányzatnak plusz jövedelme keletkezik.

Az új bérleti jogviszony engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az új bérleti jogviszony létesítésével 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 Budapest VIII., 34852/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 18. (bejárat: Bacsó B. u. 15.)** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti **46 m² + 25 m²** galéria alapterületű, nem lakás célú helyiségre új bérleti jogviszony létesítéséhez határozatlan időre a **Szép Ház 2002 Bt-vel** melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) céljára, **97.000,- Ft/hó + Áfa +** különszolgáltatási díjak összegben.
2. 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. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő

óvadék megfizetését (feltöltését), valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 22.

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. július 04.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

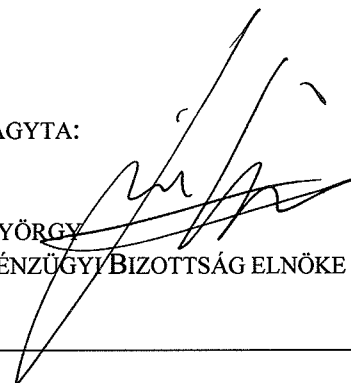

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE