

Előterjesztő: Kisfalu Kft

55. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Ruzska Ferenc egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 105. 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!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35810/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti, 32 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A fenti címen lévő helyiség előző bérlője a Roussó Fruit Kft. volt a 2011. november 4-én kelt és 2012. december 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján, zöldség-gyümölcs üzlet tevékenység céljára. A Roussó Fruit Kft. írásos kérelme alapján a Tisztelt Bizottság 204/2012. (II. 22.) számú határozatában hozzájárult tevékenységi körének szeszesital árusítással történő kiegészítéséhez a bérleti díj 46.667,-Ft/hó + Áfa összegre történő megemlése mellett. A bérlő a bérleti szerződés módosítást nem írta alá, ezért az eredeti bérleti szerződése maradt érvényben.

A Roussó Fruit Kft. ellen bejelentést tett a ház lakóinak képviseletében a közös képviselő, mert a romlott erjedő gyümölcsöket, zöldségeket, és ládákat, dobozokat helyez el a társasház kukáiban. A Kisfalu Kft. felszólította a bérlőt, hogy kössön szerződést a szolgáltatóval a külön szeméttároló edény használatának érdekében.

Továbbá bejelentés érkezett az ugyanebben a házban lévő magántulajdonostól (Ruzska Ferencről) is, akinek szintén zöldség-gyümölcs üzlete van közvetlenül az önkormányzati bérlemény mellett, hogy míg ő érvényes területhasználati engedéllyel pakol ki, addig a Roussó Fruit Kft. mindenféle engedély nélkül elfoglalja a járda nagy részét, és az áruikat gyakran felcserélik a vásárlók, amelyből konfliktus helyzetek alakultak ki közöttük. Jelezte, hogy a Roussó Fruit Kft szeszes italt is árul az üzletben.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda bérlemény-ellenőrzése alkalmával a bérleti szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő tevékenységet nem állapított meg, egyben ismét felszólították a bérlőt a külön szeméttároló edény beszerzésére.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztályának Általános Igazgatási Irodája 05-1547/11/2012 iktatószámú 2012. november 08. napján kelt határozatával 3 napra ideiglenesen bezáratta a Roussó Fruit Kft. zöldség-gyümölcs üzletét a Fővárosi Önkormányzat közterület-használati engedélyének megszerzéséig. A Hatósági Iroda többszöri ellenőrzése és felszólítása ellenére a Roussó Fruit Kft. nem szerezte be a szükséges közterület-használati engedélyt. Az üzlethelyiség a bezárási kötelezettségének nem tett eleget, a közterület használatát megszüntette.

A Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1491/2012. (XII. 12.) számú határozatában nem járult hozzá a Roussó Fruit Kft. részére az új bérleti jogviszony létesítéséhez.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. április 17-én vette birtokba a Roussó Fruit Kft-től. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Ruszka Ferenc egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: ES-072588; székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 111.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség zöldség-gyümölcs kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelméhez becsatolta a vállalkozói igazolványát. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

II. Indokolás

A helyiség jelenleg üres, az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, ezért a bérbeadása elsődleges fontosságú.

III. Tényállás

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **5.100,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifon Property Kft. által 2013. június 14-én készített értékbecsülés szerint a 35810/0/A/3 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 5.500.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege **27.500,- Ft/hó + Áfa.**

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 (továbbiakban: 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 14. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 248/2013. (VI. 19.) 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 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 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 nyilatkozat aláírni.

V. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Ruszka Ferenc egyéni vállalkozó részére zöldség-gyümölcs üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **27.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a helyiség mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta 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., 35810/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 105. szám** alatt található, 32 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig, Ruzska Ferenc egyéni vállalkozó részére, zöldség-gyümölcs üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára, **27.500,- 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 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldali kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

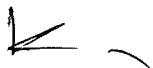
Határidő: 2013. július 22.

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 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

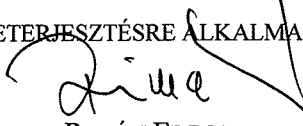
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

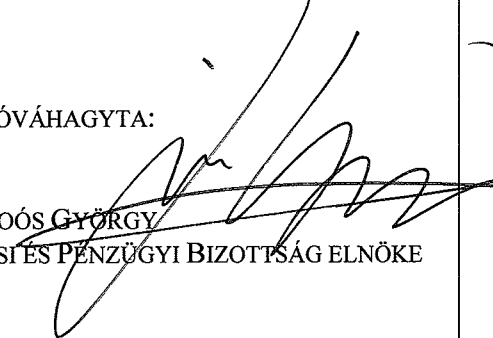

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 09.

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE