

Előterjesztő neve: Kisfalu Kft.

4.1. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-~~22~~-i ülésére

Tárgy: **BBB-Projekt Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII., Baross u. 105. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

A **BBB-Projekt Kft** 2009. január 07-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést az Önkormányzat tulajdonában álló **Budapest VIII., Baross u. 105.** szám alatti **35810/0/A/7** hrsz-ú **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, valamint a **35810/0/A/2** hrsz-ú **12 m<sup>2</sup>** alapterületű pincészínti egybenyitott, összesen: **41 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiségekre. A bérleti jogviszony 2010. június 30. napjára felmondásra került bérleti díjtartozás miatt, amely 2010. december 13-án helyreállításra került. A helyiség jelenleg élelmiszerüzlet (szeszárosítással) és raktárként működik. Szerződéskötéskor **275.205,- Ft** óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású. A **BBB-Projekt Kft** a helyiséget jelenleg birtokában tartja.

A **BBB-Projekt Kft** (székhely: 1182 Budapest, Vedres Márk u. 22. Cg: 01-09-905524; Ügyvezető: Bittó László) bérleti szerződése bérleti díjtartozás miatt 2012. december 31. napjára felmondásra került. Bittó László a céget 2012. decemberben eladta, de az új tulajdonost a helyiségre kötött bérleti jogviszony felmondásáról nem tájékoztatta.

A **BBB-Projekt Kft** új ügyvezetője, Felgyinszky Sándor Béláné (székhely: 1083 Budapest, Losonci tér 5.; Cg: 01-09-905524) a cégvezetésben történt változás átvezetése céljából adott be kérelmet, amelynek során derült ki számára a tájékoztatásunk alapján, hogy a helyiségre kötött bérleti szerződés felmondása miatt az átvezetés nem lehetséges.

Felgyinszky Sándor Béláné a fentiek figyelembevételével kérte a bérleti jogviszony helyreállítását. A helyiséget a továbbiakban is élelmiszerüzlet (szeszárosítással) és raktár céljára kívánja használni. Bérleti díj ajánlata a jelenleg előírt összeg. Kérelméhez becsatolásra került az új, cégvezetésben történt változásokat tartalmazó cégkivonat és az aláírási címpéldány.

#### II. Indokolás

A bérleti jogviszony ismételt helyreállításának, azaz új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése kedvező az Önkormányzat számára, mert így az új cégvezetés miatt a bérleti díj fizetése folyamatos marad.

#### III. Tényállás

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Kft-nek 2013. június 30. napjáig bérleti és egyéb díjtartozása nincs

A vizórás, műszakilag összefüggő helyiségekre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége:

35810/0/A/7 hrsz-ú 29 m <sup>2</sup>	4.680,- Ft/hó
35810/0/A/2 hrsz-ú 12 m <sup>2</sup>	1.950,- Ft/hó

összesen: **6.630,- Ft/hó**

A jelenlegi használati díj előírás: **84.545,- Ft/hó + Áfa.**

A 35810/0/A/7 hrsz-ú 29 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **4.206.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra, az élelmiszerüzlet (szeszárosítással) és raktár tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege 35.050,- Ft/hó + Áfa.

A 35810/0/A/2 hrsz-ú 12 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **142.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra, az élelmiszerüzlet (szeszárosítással) és raktár tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege 1.183,- Ft/hó + Áfa.

**Összesen: 36.233,- Ft/hó + Áfa**

#### **IV. Jogsabályi 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 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.

A c) pontja értelmében a bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került. A hatáskörrel rendelkező bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján dönthet új bérleti jogviszony létesítéséről.

A 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, az élelmiszerüzlet (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %.

A Rendelet 14. § (3) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti helyiségekre új bérleti jogviszony létesítését a **BBB-Projekt Kft**-vel, határozott időre 2018. december 31-ig, **84.545,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és külön szolgáltatási díj összegén, élelmiszerüzlet (szeszárosítással) céljára.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Amennyiben az új bérleti jogviszony engedélyezésre kerül a helyiség továbbra is hasznosított marad, amely kedvező az Önkormányzat számára, mert a bérleti díj magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő 6.630,- Ft/hó közös költség összege.

Az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségre 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* új bérleti jogviszony létesítéséhez a **BBB-Projekt Kft-vel** az ingatlan-nyilvántartásban a **35810/0/A/7** hrsz-ú és **35810/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 105.** szám alatti, **29 + 12 m<sup>2</sup>** alapterületű önkormányzati tulajdonú, utcai, földszint + pinceszinti, műszakilag összefüggő nem lakás célú helyiség vonatkozásában **84.545,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén 2018. december 31-ig, élelmiszerüzlet (szeszarusítással) céljára.
2. a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdés alapján a bérlő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltés megfizetésére, és a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 29.

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 9.

Tisztelettel:



Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

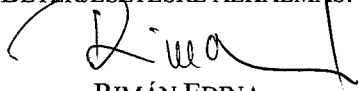
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

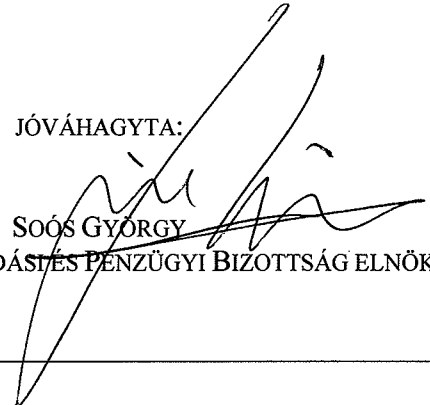
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE