

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

33
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 28-i ülésére

Tárgy: Filep Andrea egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 25. szám alatti üres 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 Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34931/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 25. szám alatti, 35 m²** alapterületű, **utcai bejáratú, földszinti** nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. április 27-én birtokba vette. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota felújítandó. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Filep Andrea egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Tolnai L. u. 21. II. 2., Vállalkozói igazolvány száma: ES-682759) 2012. december 19-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség élelmiszer és vegyes kiskereskedelmi üzlet (palackozott szeszesital árusítással) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez becsatolta a vállalkozói igazolványát. 2013. január 10-én nyújtotta be a tevékenységi kör módosítására vonatkozó NAV felé történt bejelentését.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 43.000,-Ft + Áfa.

A T. Bizottság 1089/2012.(IX. 12.) számú határozatában már engedélyezte – ugyanezen tevékenységre 1 év időtartamra, a bérleti jogviszony bizottsági döntés alapján történő meghosszabbítása mellett – Filep Andrea egyéni vállalkozó számára a fenti helyiség bérbeadását, de a kérelmező anyagi okokra hivatkozással akkor nem kötötte meg a bérleti szerződést.

2012. október 03-én iktatott levelében Filep Andrea határidő hosszabbítást kért. A Kisfalu Kft. 2012. október 05-én kelt levelében engedélyezte a szerződéskötési és közjegyzői okiratba foglalási határidő meghosszabbítását 2012. november 12. napjáig. A bérleti szerződést a kérelmező nem kötötte meg.

A vízórás/vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.448,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2012. augusztus 17-én készített értékbecslés a 34931/0/A/3 hrsz-ú, 35 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **6.900.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 80%-ának figyelembe

vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10%, azaz a számított bérleti díj összege **46.000,-Ft/hó + Áfa**.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testület határozatában foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az élelmiszer és vegyes kiskereskedelmi üzlet (palackozott szeszesital árusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10%.

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:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Filep Andrea egyéni vállalkozó** részére élelmiszer és vegyes kiskereskedelmi üzlet (palackozott szeszesital árusítással) céljára, határozott időre 2018. december 31. napjáig, **46.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Azért javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert az így befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is 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., 34931/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., **Béerkocsis u. 25. szám** alatt található, **35 m²** alapterületű, üres,

önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig **Filep Andrea egyéni vállalkozó** részére, élelmiszer és vegyes kiskereskedelmi üzlet (palackozott szeszesital árusítással céljára, 46.000,- 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 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

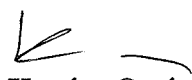
Határidő: 2013. február 04.

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. január 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

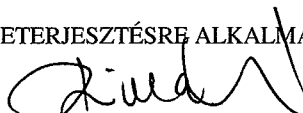
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

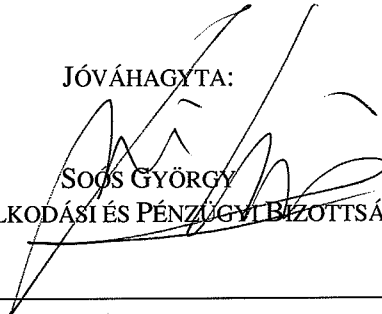
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE