

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

32. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Bandi Ház Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 36. 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., 35354** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Magdolna u. 36.** szám alatti, **47 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületben helyezkedik el.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. július 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség egy része felújított, de a falak salétromosak, (3) besorolású rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Bandi Ház Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Weiner L.u. 18. fszt.; cégjegyzékszám: 01-09-175804; adószáma: 24657084-2-42; képviseli: Szász János ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele ügyében. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A cégnyilvántartási adatok szerint a társaság egyedüli tulajdonosa Szász János.

A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Bandi Ház Kft. által beadott bérbevételi kérelemhez kapcsolódik, hogy a társaság ügyvezetője Szász János a kerületünkben több helyiséget bérelt, saját néven (Budapest VIII., Bródy S. u. 25.) és az Amandus Kft. képviseletében (Budapest VIII., Csokonai u. 12. és a Víg u. 26. szám alatti ingatlanban 2 db helyiség) is. Szász János az Amandus Kft. tulajdonosa és ügyvezetője. A helyiségekre jelentős bérleti díj hátralékot halmozott fel Szász János és az Amandus Kft. is. A helyiségek birtokbavétele már megtörtént.

Szász János és az Amandus Kft. ellen is jogi eljárást kezdeményezett a Kisfalu a hátralék behajtása érdekében. A Szász János ügye jelenleg végrehajtási szakaszban van, amelynek keretében lefoglalásra került egy személygépkocsi, illetve két ingatlanra végrehajtási jog került bejegyzésre.

Az Amandus Kft. felszámolás alá került, a követelést a Kisfalu Kft. bejelentette, amelyet a felszámoló visszaigazolt. A felszámolási eljárás idő közben befejeződött, a céget a Fővárosi Bíróság 18.Fpk.01-08-003949/19. számú végzésével a felszámolási eljárást lezárta, a céget törölte a cégnyilvántartásból. A felszámolás során a követelés kielégítésére nem került sor, az behajthatatlan, amelynek mértéke a 3 db helyiség után bruttó 1.955.388,- Ft bérleti díj, 187.000,- Ft használati díj, 634.671,- Ft víz-, csatornadíj és 131.349,- Ft szemétszállítási díj (összesen: 2.908.408,- Ft), valamint a kifizetésig járó késedelmi kamat.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint Szász Jánosnak 2013. szeptember 30. napjáig bruttó 482.602,- Ft bérleti díj, 1.299.898,- Ft használati díj, 332.930,- Ft víz-, csatornadíj,

179.317,- Ft szemétszállítási díj (összesen: 2.294.747,- Ft), valamint a kifizetésig járó késedelmi kamat tartozása van.

II. Beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége (2011. évben): **25.247,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége (2012. évben): **11.333,- Ft/hó + Áfa.**

Az üzemeltetési költség két éves átlagának összege: 18.290,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. 2013. szeptember 19-én készített értékbecslése szerint a 35354 hrsz-ú, 47 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 5.200.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda) 8 %-os szorzó alapján: **34.667,- Ft + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **24.267,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Bandi Ház Kft. részére, mivel Szász Jánosnak és a tulajdonában álló cégnek az Önkormányzat felé tetemes tartozása van, amelynek egy része behajthatatlan. Valószínűsíthető, hogy a tulajdonos eddigi fizetési moráljára való tekintettel az esetleges bérbeadás esetén a társaság a bérleti díj fizetésével elmaradna.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Bár a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadása esetén a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség terhét, ennek ellenére a helyiséget nem javasoljuk bérbe adni, tekintettel arra, hogy Szász Jánosnak és a tulajdonában álló cégnek az Önkormányzat felé jelentős tartozása van. A tapasztalat azt mutatja, hogy ezekben az esetekben a bérbeadás hosszú távon nem jelent folyamatos bevételt a tulajdonos Önkormányzat számára, mivel a bérleti díj fizetése nem biztosított és emiatt a bérleti jogviszonyt fel kell mondani, továbbá egyéb költségek is (ügyvédi, végrehajtói stb.) felmerülnek, amelyek az Önkormányzatot terhelik. Ezek megtérülése sok esetben nem várható.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

VI. 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.

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. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti

díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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.

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 nem járul hozzá a Budapest VIII., **35354** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Magdolna u. 36. szám** alatt található, 47 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a Bandi Ház Kft. részére.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

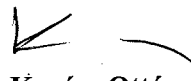
Határidő: 2013. november 4.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

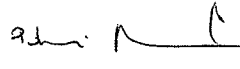
Budapest, 2013. október 18.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



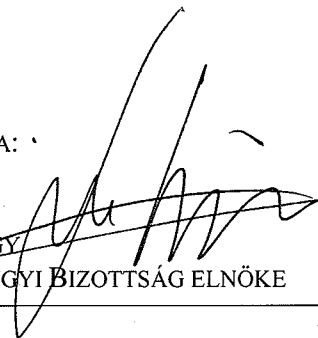
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 OKT 24

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE