

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 11-i ülésére

Tárgy: VGF.EU Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, József u. 38. szám alatti 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34973/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 38. szám alatti, 32 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **VGF.EU Kft.** a 2010. március 01. napján kelt, 2012. december 31-ig érvényes határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget üzlet és műhely (víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés) céljára használta a volt bérelő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 48.750,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzletlakás besorolású volt, amely alapján a bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalára nem kerülhetett sor, mivel a bérleti szerződés közjegyző előtt tett kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítése nem volt lehetséges. Az üzletlakás funkciójának ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése érdekében a Kisfalu Kft. a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 701/2013. (VI. 17.) számú határozata alapján intézkedett a funkció átvezetése érdekében. A Földhivatal a benyújtott iratok alapján a megnevezést helyiségre módosította.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejárta előtt felhívta a bérelő figyelmét arra, hogy bérleti szerződése lejár.

A VGF.EU Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-918307; székhely: 1146 Budapest, Abonyi u. 3/a. fszt. 3.; képviseli: Korpos István ügyvezető) kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez, a fenti címen lévő helyiség továbbiakban raktárként történő bérelésének ügyében. A volt bérelőnek ezt követően folyamatos használati díj elmaradása volt, ennek teljesítésére felhívtuk figyelmét és kértük a hátralék kiegyenlítését. Elmondása szerint a nehéz gazdasági helyzet, a szolgáltató tevékenységének drasztikus visszaesése miatt nem tudja határidőben teljesíteni a fizetési kötelezettségeit, de a helyiséget szeretné a továbbiakban is bérelni változatlan feltételekkel, és ahogy tudja teljesíti fizetési kötelezettségeit.

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

II. Beterjesztés indoka

Új bérleti jogviszony létesítéséhez bérbeadási döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj: **14.977,- Ft/hó.**

A vízáraz helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **5.600,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a bérelőnek 2013. október 31. napjáig (nem egészen 2 havi) 39.656,- Ft használati díj tartozása van. Az előterjesztés időpontjában az október hónap még könyvelésileg nem lezárt hónap.

A Grifton Property Kft. 2013. október 04-i értékbecslése szerint a 34973/0/A/1 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség **becsült értéke: 5.100.000,- Ft.** A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktár) 6 %-os szorzóval számított bérleti díj: **25.500,- Ft + Áfa.**

Az Opten Cégtárból származó cégkivonat szerint a társaság ellen 2010. április 06-án az (APEH) NAV végrehajtást rendelt el, amely végrehajtás lezárására még nem került sor. Társasági adó bevallási kötelezettségének a cég rendben eleget tesz, mérleg- és eredménykimutatás adatai alátámasztják a kérelemben előadottakat, gazdálkodási mutatói 2010-től folyamatosan leromlottak. Az értékesítés nettó árbevétele 2010-ben 7.740e Ft, 2011-ben 3.764 e Ft, 2012-ben 2.249e Ft, mérlegszerinti eredménye 2010-ben 302e Ft, 2011-ben -2.118e Ft, 2012-ben -1.214e Ft, saját tőkéje 2010-ben -558e Ft, 2011-ben -2.676e Ft, 2012-ben -3.899e Ft.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre új bérleti jogviszony létesítését a VGF.EU Kft.-vel, raktározás céljára, határozott időre 2018. december 31. napjáig, az általa ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti 20.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a kérelmező a bérleti szerződés megkötése előtt a fennálló díjhátralékát kiegyenlítette.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a VGF.EU Kft. részére, mivel a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel. A bérleti díj összegének megállapítását az általa ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti összegén javasoljuk, tekintve, hogy azt az összeget vélelmezhetően még hajlandó lesz megfizetni. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állapota romlik, és fennállhat annak a veszélye is, hogy a helyiséget illetéktelenek feltörik, akik kiköltöztetése az önkormányzatra külön kiadást ró.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A rendelet 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, valamint a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

A rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

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:

- 1.) *hozzájárul* a Budapest VIII., 34973/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 38. szám** alatt található, 32 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig, a **VGF.EU Kft.** részére, raktározás céljára, 20.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a kérelmező e határozatról szóló értesítést követő 8 napon belül a fennálló díjhátralékát kiegyenlítette.
- 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 egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

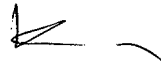
Határidő: 2013. november 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

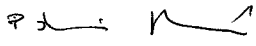
Budapest, 2013. október 29.

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 NOV 05.

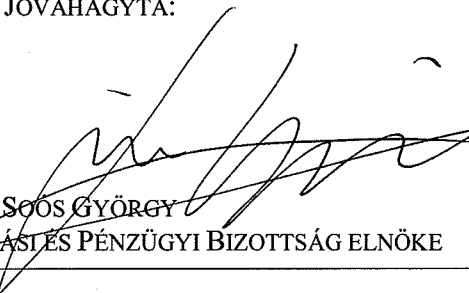
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE