

Előterjesztő: Kisfalu Kft

6.1. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 02-i ülésére

**Tárgy: Retro Monessz Kft. bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII.,  
Baross u. 17. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

**Tisztelt Bizottság!**

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36756/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 17.** szám alatti, utcai bejaratú, földszinti, **51 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban adatai szerint üzlet megnevezésű.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 23/2012. (I. 11.) számú határozata alapján 2012. január 25-én határozott idejű, 2012. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés került megkötésre a **Freezia Fodrászati Bt-vel** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 66. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-06-784650; képviselő: Mészáros Valéria), amely évente meghosszabbítható 2016. december 31. napjáig, amennyiben az Őszirozsa Gondozó Szolgálat minden év szeptember hónapban beszámol a Freezia Fodrászati Bt. által felajánlott fodrászati szolgáltatás teljesítéséről. A helyiséget a volt bérlő fodrászat céljára használja. A Freezia Fodrászati Bt. a helyiség bérbevételekor 74.886,- Ft óvadékot fizetett.

A Freezia Fodrászati Bt. bérleti szerződése 2012. december 31. napjára tartozás miatt felmondásra került. A volt bérlő 2013. január 01-től jogcím nélküli használója a helyiségnek. A volt bérlő több alkalommal kérte a bérleti jogviszonyának helyreállítását, de a folyamatos bérleti díjtartozás miatt erre nem került sor. A helyiséget a volt bérlő birtokában tartja.

A tartozás behajtására, valamint a helyiség kiürítésére végrehajtási eljárást indult. A Freezia Fodrászati Bt. felhalmozott, 2013. szeptember 30-ig fennálló 541.541,- Ft bérleti/használati díj, valamint 53.436,- Ft kamat és 6.650,- Ft közjegyzői díj, összesen 601.627,- Ft tartozásra részletfizetési megállapodást kötött 2013. október 21. napján, ezért kértük a tartozás behajtására a végrehajtási eljárás megszüntetését, a helyiség kiürítése esetében a bérbeadásról szóló döntés meghozataláig az eljárást felfüggesztését.

A Freezia Fodrászati Bt. képviselője Mészáros Valéria kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítése ügyében az általa 2012. februárban alapított **Retro Monessz Kft.** nevére (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 66. fszt. 5.; cégjegyzék szám: 01-09-982485; ügyvezető: Mészáros Valéria), tekintettel arra, hogy az OPTEN Cégtár adatai alapján a Freezia Fodrászati Bt. ellen 2008. február 07. óta végrehajtási eljárás van folyamatban. Az új bérleti jogviszony létesítését változatlan bérleti díjon kéri engedélyezni.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

#### II. A betérjesztés indoka

Az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

#### III. Tényállási adatok

A volt bérlő által jelenleg fizetett használati díj: **41.551,- Ft/hó + Áfa.**

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.658,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a volt bérlőnek 2013. október 31. napjáig lejárt esedékességű bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

A **36756/0/A/3** hrsz-ú **51 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai földszinti üzlethelyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **7.397.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege: **36.985,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Retro Monessz Kft. ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tett.

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti helyiségre a **Retro Monessz Kft-vel** bérleti jogviszony létesítését határozott időre, 2019. december 31. napjáig fodrászat céljára, a jelenlegi használati díjjal megegyező **41.551,- Ft/hó + Áfa bérleti + különszolgáltatási díjak** összegén.

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

Javasoljuk a helyiség bérbeadását a **Retro Monessz Kft.** részére, mert így a helyiség továbbra is hasznosításban marad. A bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése esetén a helyiségre folyamatosan bérleti díj bevétele keletkezik az Önkormányzatnak, továbbá a bérleti díj összege magasabb az Önkormányzatot terhelő közös költség, valamint a számított bérleti díj összegénél, tehát plusz jövedelmet jelent.

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

A bérbeadással a Freezia Fodrászati Bt. által befizetett 74.886,- Ft óvadék részletfizetési megállapodásban rendezésre kerülő hátralékba beszámításra kerül, így a fennálló tartozás csökken.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **VI. Jogszabályi környezet**

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.

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 Kt. határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A bizottság a Kt. határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. 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, a női, férfi, gyermek fodrászat tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 6 %.

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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az 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* a **Budapest VIII., 36756/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 17.** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti **51 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiségre új bérleti jogviszony létesítéséhez határozott időre, 2019. december 31-ig a **Retro Monessz Kft-vel** fodrászat céljára, **41.551,- Ft/hó + Áfa** + különszolgáltatási 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 egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
3. a Freezia Fodrászati Bt. által, a Budapest VIII., Baross u. 17. szám alatti, 36756/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbevétele kapcsán befizetett 74.886,- Ft óvadékot a volt bérlő hátralékába kell beszámítani.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 09.

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. november 20.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
Ügyvezető igazgató

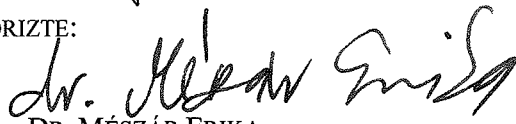
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

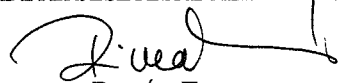
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 NOV 26.

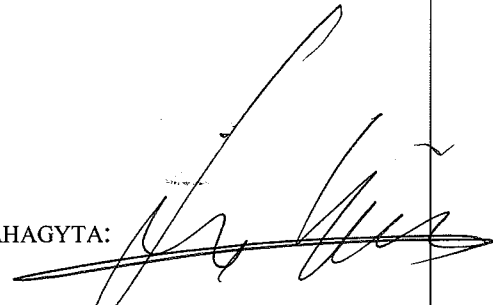
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE