

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

6.4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 16-i ülésére

Tárgy: J&AMANDA Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Rezső tér 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika és Rozgonyi Mariann referensek

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., 38686/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rezső tér 8. szám alatti, 16 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **J&AMANDA Kft.** a 2011. november 02. napján kelt 2016. december 31-ig érvényes határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget vegyeskereskedés (szeszesital árusítással) céljára használja a volt bérelő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 63.750,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A J&AMANDA Kft. bérleti szerződését a bérleti díj és a hozzá kapcsolódó közüzemi díjak nem fizetése miatt 2013. július 31. napjára felmondtuk. A bérleti jogviszony felmondásakor a bérelő hátraléka 47.422,- Ft bérleti díj és 1.392,- Ft késedelmi kamat volt. A hátralék beszedése, valamint a helyiség kiürítése érdekében végrehajtási eljárás indult. A volt bérelő a helyiségre vonatkozó, végrehajtási eljárásban bejelentett teljes hátralékát kiegyenlítette, a behajtásra vonatkozó eljárás, a végrehajtási költség befizetése nélkül megszűnt. A helyiség kiürítésére végrehajtási eljárás folyamatban van.

A J&AMANDA Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-936731; székhely: 1085 Budapest, Röck Sz. u. 9. 3. 2.; képviseli: Zsova Krisztián ügyvezető) kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, a fenti címen lévő helyiség bérleti jogviszonyának visszaállítása ügyében. Kéri a bérleti szerződés újbóli megkötését változatlan feltételekkel, és tevékenységre. A kérelméhez csatolt cégkivonat tanúsága szerint a J&AMANDA Kft. ellen a NAV 2012. november 10. napján végrehajtási eljárást kezdeményezett. A végrehajtási eljárás megszűnéséről a kérelmező semmilyen iratot nem nyújtott be Társaságunkhoz.

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy a társasház 2012 nyarán panasz bejelentéssel élt a J&AMANDA Kft. ellen, hogy engedély nélkül reklámtáblát helyezett ki, az üzlet nyitva tartásával és működésével sem értettek egyet, továbbá sérelmezték, hogy az üzlet előtt zajongás van az esti órákban. A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája által tartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a helyiséget a bérelő rendeltetésszerűen a bérleti szerződésben foglalt tevékenységre használja. A bérleti jogviszony felmondására okot adó körülmény ekkor még nem állt fenn.

Hét tulajdonos birtokvédelmi eljárást indított a bérelő ellen, amelyben Budapest Főváros X. Kerületi Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája K/2934/1/2013/XXIX. számú határozatában elmarasztalta a J&AMANDA Kft-t a társasház engedélye nélkül kihelyezett reklámtáblák és fényreklám kihelyezése miatt, valamint kötelezte a céget az eredeti állapot helyreállítására.

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: **18.670,- Ft/hó + Áfa.**

A vízáraz helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **2.400,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a használónak a területben lévő négy helyiségre (Bp. VIII. Baross u. 80.; József u. 15-17.; Rezső tér 8. ; Vas u. 14.) 2013. november. 30. napjáig összesen 123.525,-Ft tartozása van, ami egy havi használati díjának megfelelő összeg, ezen felül a kiürítésre vonatkozó végrehajtási eljárás folyamánként 221.349,- Ft végrehajtási költség tartozása áll fenn. A további hátralék behajtására új végrehajtási eljárás keretében van lehetőség, amelynek megindítására, a költségek csökkentése érdekében, a kiürítési eljárás lezárását követően kerül sor.

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a 38686/0/A/7 hrsz-ú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség **becsült értéke: 2.846.000,- Ft.** A helyiségben végezni kívánt élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzóval számított havi bérleti díj: **23.717,- Ft + Áfa.**

Az Opten Cégtárból származó cégkivonat szerint a társaság ellen 2012. november 10-én a NAV végrehajtást rendelt el, amely végrehajtás lezárására még nem került sor. Társasági adó bevallási kötelezettségének a cég rendben eleget tesz. Az értékesítés nettó árbevétele 2010-ben 18.658 eFt, 2011-ben 48.763 eFt, 2012-ben 96.965 eFt, mérleg szerinti eredménye 2010-ben -55 eFt, 2011-ben 2.849 eFt, 2012-ben -45 eFt, saját tőkéje 2010-ben 445 eFt, 2011-ben 3.344 eFt, 2012-ben 3.298 eFt.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre új bérleti jogviszony létesítését a J&AMANDA Kft-vel, vegyes kereskedelem (szeszesital árusítással) üzlet céljára, mivel lakossági panasz érkezett rá, továbbá azért sem javasoljuk a szerződéskötést, mert a cégnek díjhátraléka áll fenn.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség kiürítése után az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, azonban a helyiség elhelyezkedéséből adódóan könnyen kiadható, így egy újbóli bérbeadással az Önkormányzatnak ismét bérleti díj bevétele keletkezik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzatnak a 2014. évben a bérleti díj bevétele nem csökken, tekintve, hogy a kiürítésig a jogcím nélküli használó használati díjat fizet, melyet vagy önként teljesít vagy a végrehajtási eljárás keretén belül behajtásra kerül.

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 34. § b) pontja értelmében, amennyiben 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 hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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 bekölthető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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 újbóli 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., **38686/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rezső tér 8. szám** alatt található, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség újbóli bérbeadásához a **J&AMANDA Kft.** részére.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

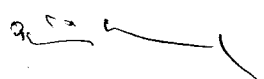
Budapest, 2013. december 6.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

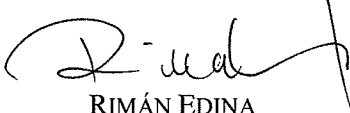
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

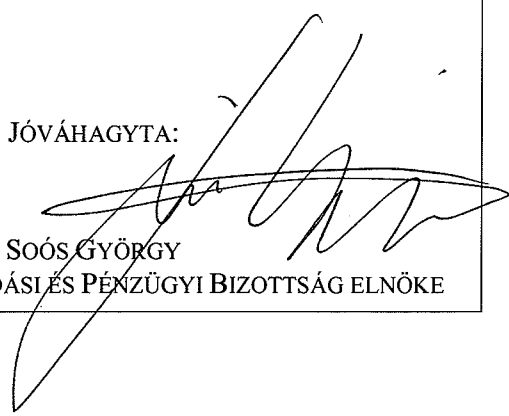
2013 DEC 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE