

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 3-i ülésére

Tárgy: PRT-START Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35696/0/A/51** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti, **40 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérlői bérlőtársi jogviszonyban a **Bersik Bt. és a PRT-STRAT Kft.** a 2011. július 27. napján kelt, 2013. december 31-ig érvényes határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget étel- és ital-üzlet céljára használják. Bérlőtársak a bérleti szerződés megkötésekor 393.375,- Ft nem kamatozó óvadékot fizettek.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejárta előtt írásban felhívta a bérlőtársak figyelmét arra, hogy bérleti szerződésük 2013. december 31-én lejár. Az erről szóló értesítést a bérlőtársak átvették.

A PRT-START Kft. kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft-hez, hogy a fenti címen lévő helyiséget 2014. január 1-től egyedül kívánja bérelni a továbbiakban 5 évre, a jelenlegi bérleti díjon, a lejárt bérleti szerződésben foglalt feltételek változatlanul hagyása mellett. A kérelemhez csatolásra került a Bersik Bt. „v.a” végelszámolójának a Cél Org Kft-nek (1119 Budapest, Keveháza u. 1-3.; végelszámoló: Dr. Vadas Éva) a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére vonatkozó nyilatkozata is. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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. Beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj: **115.203,- Ft/hó + Áfa.**

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **8.800,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a bérlőtársaknak 2013. december 31. napjáig (1 havi) bruttó 157.217,- Ft bérleti és szemétszállítási díj tartozásuk van.

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a 35696/0/A/51 hrsz-ú, 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 8.092.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (étel- és ital-üzlet kiskereskedelem szeszarusítással) 10 %-os szorzó alapján kerül megállapításra, így a számított bérleti díj **67.433,- Ft + Áfa.**

A bérleti szerződés meghosszabbítására a Kisfalu Kft-nek az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. § alapján abban az esetben van lehetősége, ha a bérleti jogviszony a korábbival azonos feltételek mellett jön létre, és a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőtársak egyike

végelszámolás alá került, és a végelszámoló nyilatkozata szerint a bérlőtársi jogviszonyt a jövőben nem kívánják fenntartani, a bérleti szerződés meghosszabbítására a Kisfalu Kft-nek nincs lehetősége.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a tárgyai helyiségre új bérleti jogviszony létesítését a PRT-START Kft-vel, élelmiszerüzlet céljára, határozott időre 2018. december 31. napjáig, 115.203,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a volt bérlőtársaknak a fennálló tartozásukat a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlítsék.

A bérleti jogviszony fenntartása a bérlővel az Önkormányzat részére előnyös, a bérlővel, illetve a helyiség használatával kapcsolatban panasz nem érkezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását, tekintettel arra, hogy használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz bevételt is termel. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli.

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

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

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 10. § (4) bekezdése értelmében a bérlők bármelyike bérleti szerződésének megszűnése a többi bérlő bérleti szerződését nem érinti.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés értelmében új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell döntenie. A bérleti szerződés határozott időre és határozatlan időre köthető meg. A (2) bekezdés értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 29. § alapján a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárt bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Ettől eltérő esetben a bérbeadási jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

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, az élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 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

- 1.) *hozzájárul* a Budapest VIII., **35696/0/A/51** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 30-32. szám** alatt található, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig, a **PRT-START Kft.** részére, élelmiszerüzlet céljára, **115.203,- Ft/hó** + Áfa bérleti-, + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
- 2.) az 1. pontban foglaltak hatályba lépésének feltétele, hogy a volt bérlőtársak a bérleti szerződés megkötése előtt rendezzék a fennálló díjhátralékukat.
- 3.) 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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. február 3.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. február 10.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS 

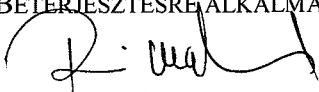
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE

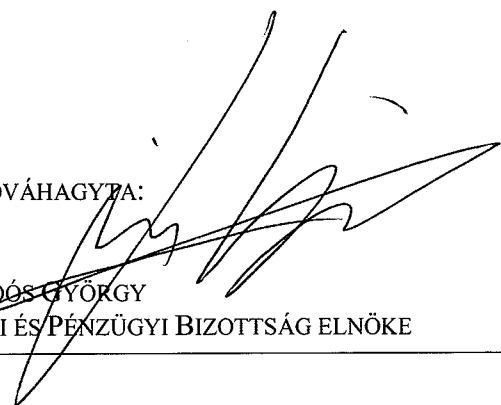

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 JAN 28.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE