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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5. 8. ...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 10-i ülésére

Tárgy: Green Plan Energy Kft. és a Green Plan Center Kft. bérlőtársi jogviszony létesítésére vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. 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. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35696/0/A/52** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti, **76 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Green Plan Energy Kft., a 2013. május 25-én kelt határozott idejű (2018.december 31-ig) bérleti szerződés alapján. A helyiséget bemutatóterem és ruházati üzlet céljára használja a bérlő. A helyiség bérbevételekor 266.700,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású a helyiség.

A **Green Plan Energy Kft.** bérlő (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack M. út 3. 1. 3.; cégjegyzékszám: 05-09-019677; adószám: 22682468-2-05; képviselő: Plachy László) és a **Green Plan Center Kft.** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Pollack M. út 3. 1. 3; cégjegyzékszám: 05-09-024879; adószám: 24144575-2-05; képviselő: Jámbor Gyöngyi) közös kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából a jelenlegi bérleti szerződésben rögzített feltételek mellett. A fenti helyiségben folytatott tevékenységeket a továbbiakban közösen kívánják folytatni a tulajdonos engedélyével.

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

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a Green Plan Energy Kft. bérlőnek a kerületben lévő két (Budapest VIII., Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/50 helyrajzi számon nyilvántartott, 41 m² alapterületű üzlethelyiség) helyiségére 2013. december 31. napjáig bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

A Green Plan Energy Kft-vel bérbeszámítási megállapodás került megkötésre 2013. május 24-én, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 492/2013. (V. 06.) számú határozata alapján, bruttó 1.730.400,- Ft összegre.

A beterjesztés indokolása

A bérlőtársi jogviszony létesítése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztés beterjesztését.

II. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **71.190,- Ft/hó.**

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 16.720,- Ft/hó.

A 35696/0/A/52 hrsz-ú, 76 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség Ingatlan-vagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **15.000.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi

érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem, bemutatóterem) 8 %-os szorzó alapján: **100.000,- Ft + Áfa**.

A bérleti díj megállapításakor a forgalmi érték 70 %-a került figyelembevételre, tekintettel arra, hogy a helyiség 2008. január 8. óta nem volt bérbeadás útján hasznosítva, így a számított és a bérlő részére megállapított bérleti díj 70.000,- Ft/hó + Áfa volt. A bérlő a bérbeszámítás miatt jelenleg 41.614,- Ft/hó + Áfa bérleti díjat teljesít az Önkormányzat felé, a fennmaradó rész, az elvégzett munkálatok ellenértékeként a bérleti díjba beszámítással kerül rendezésre.

III. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Green Plan Energy Kft. bérlő által bérelt fenti címen lévő utcai bejáratú, földszinti 76 m^2 alapterületű üzlethelyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezését a Green Plan Center Kft-vel, a jelenleg hatályos bérleti szerződésben foglalt feltételekkel.

IV. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítését, mert így a bérleti díj fizetése folyamatos marad, és az így befolyó bérleti díj összege fedezi az önkormányzatot terhelő közös költség fizetési terhét, továbbá megmarad egy jó fizetési morállal rendelkező bérlő.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Green Plan Energy Kft. társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2010., 2011. és 2012. évben is eleget tett.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Green Plan Center Kft. (a Cégbíróságon 2012. 10. 01-vel került bejegyzésre) társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének teljesítésére a 2013. év lezárást követően van lehetősége.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. 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 önkormányzati rendelet 2. § (1) a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Rendelet 9.§ (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés alapján a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. A 14. § (7) bekezdés értelmében a bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha az óvadék megfizetésére korábban nem került sor. A bérlő a Rendelet 17. § (4) és a 24. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai helyiségben történő kereskedelem, bemutatóterem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlőtársi 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. *engedélyezi* a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/52 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 76 m^2 alapterületű nem lakás célú helyiségre a **Green Plan Energy Kft.** bérlővel kötött bérleti szerződés módosítását és a bérlőtársi jogviszony létesítését a **Green Plan Center Kft.**-vel, egyebekben a fennálló bérleti szerződésben rögzített feltételek mellett.
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 24. § (2) bekezdés d) pontja, valamint a 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltéést, továbbá a 24. § (2) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. február 17.
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. január 31.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

2014 FEBR 04

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE