

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 24-i ülésére

Tárgy: MANDELA Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó ügye a Budapest VIII. József u. 47. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében

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., 35159/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 47. szám alatti, 48 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a **MANDELA Kft.** a 2009. március 11. napján kelt, 2013. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget élelmiszer és papír-írószert üzlet céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 282.719,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiség az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejárta előtt írásban felhívta a bérlő figyelmét arra, hogy bérleti szerződése lejár. A bérlő bérleti jogviszonyának lejárta előtt benyújtotta a bérleti szerződés hosszabbítására vonatkozó kérelmét. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. § alapján a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult, abban az esetben ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, Vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadó jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Kisfalu Kft. és a Mandela Kft. 2013. december 04-én részletfizetési megállapodást kötött a 2013. november 30-ig fennálló összesen 737.904,- Ft összegű bérleti díj, valamint késedelmi kamat hátralékra.

MANDELA Kft. helyiség használó (székhely: 1084 Budapest, József u. 47.; cégjegyzékszám: 01-09-908754; adószám:14545418-2-42; képviselő: Fouzi Rajab Saadallah) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség bérleti szerződésének változatlan feltételekkel történő

meghosszabbítása ügyében, és nyilatkozott arról, hogy a helyiségben szeszesital árusítása is történik.

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

II. A betérjesztés indokolása

A helyiség újbóli bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **95.876,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **20.940,- Ft/hó.**

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a Mandela Kft-nek 2014. január 31-ig bruttó 677.585,- Ft hátraléka van (részletfizetési megállapodás van).

A 35159/A/41 hrsz-ú, 48 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **11.780.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezett élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 10 %, azaz a számított havi bérleti díj összege: **98.167,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen csőd- és felszámolási eljárás nincs, Társasági adó bevallási kötelezettségének 2010., 2011., és 2012. évben rendben eleget tett. Az Opten Cégtárból származó cégkivonat szerint a társaság ellen 2010. május 28-án az (APEH) NAV végrehajtást rendelt el, amely végrehajtás lezárására még nem került sor. Erre vonatkozóan igazolást nyújtott be a NAV-tól, hogy a részletfizetési kérelmének elbírálása folyamatban van.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadásához a **MANDELA Kft.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással és papír-írószer üzlet céljára, **98.167,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a MANDELA Kft. részére, tekintettel arra, hogy részletfizetési kötelezettségének eddig eleget tett, továbbá a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel.

Javasoljuk bérleti díj összegének megállapítását a jelenlegi használati díj összegben tekintettel arra, hogy az a számított bérleti díj összegétől csak 2.291,- Ft-tal kevesebb. Amennyiben a helyiség visszavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állapota romlik és a későbbi bérbeadása is kétséges a jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A 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 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult, abban az esetben ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, Vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadó jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

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 MANDELA Kft. által használt **Budapest VIII., 35159/0/A/41** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 47.** szám alatt található, **48 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú üzlet helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással és papír-írószert üzlet céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **98.167,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.

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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 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 13.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató



KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

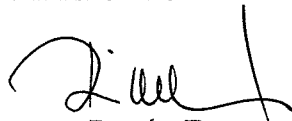
 

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 FEBR 18.

JÓVÁHAGYTA:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE