

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: SILVER DELIKÁT Kft. új bérleti jogviszony létesítésére és a bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Illés u. 4. 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 35869/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Illés u. 4. szám alatti, 103 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (28 m²) és az abból megközelíthető pinceszinti (75 m²) nem lakás célú helyiség bérlője a Silver Delikát Kft., a 2012. április 23-án kelt és 2013. február 08-án (tevékenységi kör bővítése miatt) módosított, 2014. január 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő vegyes élelmiszer kereskedelmi üzlet (szeszes ital forgalmazásával) céljára használja. A helyiség bérbevételekor 382.078,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiség az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A Silver Delikát Kft. bérlő (átadó) (székhely: 1203 Budapest, Kossuth L. u. 31/C. I. 6.; cégjegyzékszám: 01-09-668092; képviseli: Tóth Gábor) és a TÓ Kft. (átvevő) (székhely: 1203 Budapest, Kossuth L. u. 31/C. I. 6.; cégjegyzékszám.: 01-09-686725; adószám: 11988241-2-43; képviseli: Tóth Gábor) közös kérelme alapján a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 51/2014.(I.27.) számú határozatában hozzájárult a bérleti jog átadásához.

A bizottsági döntésről az érintett írásban értesítésre került. A Silver Delikát Kft. és a TÓ Kft. tulajdonosa, Tóth Gábor ügyvezető 2014. február 03-i keltezésű levelében a fenti határozatban foglalt feltételekre hivatkozással úgy nyilatkozott, hogy a fenti helyiség vonatkozásában a bérleti jogot a Silver Delikát Kft. kívánja megtartani.

A tevékenységi kör bővítése kapcsán született Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 57/2013. (I. 21.) számú határozata szerint a jogviszony automatikusan nem hosszabbítható, arról a bérlő kérelme alapján dönt a bizottság.

Silver Delikát Kft. bérlő (székhely: 1203 Budapest, Kossuth L. u. 31/C. I. 6.; cégjegyzékszám: 01-09-668092; adószám: 12346426-2-43; képviseli: Tóth Gábor) 2014. február 6-i keltezésű levelében kérte a fenti helyiségre vonatkozó szerződés meghosszabbítását és a bérleti díj csökkentését, hivatkozással a jelenlegi nehéz gazdasági helyzetre.

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

II. A betérés indokolása

A helyiség újbóli bérbeadáshoz, és bérleti díj csökkentéshez bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **101.988,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **21.690,- Ft/hó.**

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a Silver Delikát Kft-nek 2014. január 31-ig bruttó 494,- Ft hátraléka van.

A 35869/A/2 hrsz-ú, 103 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **11.673.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezett élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 10 %, azaz a számított havi bérleti díj összege: **97.275,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs, Társasági adó bevallási kötelezettségének 2010., 2011., és 2012. évben rendben eleget tett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadásához a **Silver Delikát Kft.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, vegyes élelmiszer kiskereskedelmi (szeszesital forgalmazásával) üzlet céljára.

Javasoljuk a bérleti díj megállapítását a számított bérleti díj összegén, azaz **97.275,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.**

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a Silver Delikát Kft. részére, tekintettel arra, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tesz, a helyiséget saját költségen felújította, továbbá a helyiség használatának folytonossága révén az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel.

A bérleti díj összegének megállapítását a számított bérleti díj összegén javasoljuk. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állapota romlik, és fennállhat annak a veszélye is, hogy a helyiséget illetéktelenek feltörik, akik kiköltöztetése az önkormányzatra külön kiadást ró.

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

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 leendő 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség újbóli bérbeadásával és a bérleti díj csökkentésével 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 Silver Delikát Kft. által használt **Budapest VIII., 35869/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Illés u. 4.** szám alatt található, **103 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti (28 m²) és az abból megközelíthető pincszinti (75 m²) nem lakás célú üzlet helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, vegyes élelmiszer kiskereskedelem (szeszesital árusítással) üzlet céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz **97.275,- 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

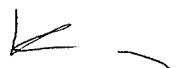
Határidő: 2014. március 10.


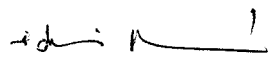


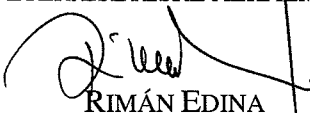
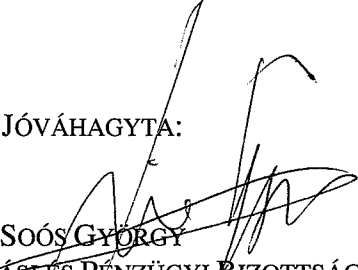
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	BALOGH ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2014 FEBR 25.
	JÓVÁHAGYTA:
	
RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE