

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4. 15. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 10-i ülésére

Tárgy: J&Amanda Kft. új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII., Vas u. 14. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36489/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 14.** szám alatti, utcai bejáratú, pinceszinti, **249 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban adatai szerint **üzlet** besorolású.

A **J&Amanda Kft.** (Cg.: 01-09-936731; székhely: 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 9. 3. 2.; képviseli: Zsova Krisztián ügyvezető) 2011. szeptember 19-én kötött határozott idejű, 2016. december 31. napjáig érvényes közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést. A volt bérelő a helyiségben zöldség-gyümölcs üzlet (szeszarusítással) és raktározási tevékenységet folytat.

A bérleti szerződés 2013. június 30. napjára bérleti díjtartozás miatt felmondásra került. A volt bérelő 2013. július 01-től jogcím nélküli használója a helyiségnek, mivel a helyiséget jelenleg is birtokában tartja. A volt bérelő kérte a bérleti jogviszonyának helyreállítását, új bérleti jogviszony létesítését, de a folyamatos bérleti díjtartozás miatt erre nem került sor.

A **J&Amanda Kft.**-nek összesen 4 db helyiségre volt bérleti szerződése (Budapest VIII., Baross u. 80., József u. 15-17., Vas u. 14., Rezső tér 8.). A bérleti szerződések bérleti díj tartozás miatt felmondásra kerültek minden esetben, a Baross u. 80. és a Rezső tér 8. szám alatti helyiségeket a bérelő kiürítette, a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája által a birtokbavételük megtörtént.

A **J&Amanda Kft.** képviselője, Zsova Krisztián kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez a tárgyi helyiség ismételt bérebevétele ügyében.

Az OPTEN Cégtár adatai alapján a kérelmező ellen végrehajtás van folyamatban 2012. november 10. napjától, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett. A végrehajtással kapcsolatban információkkal nem rendelkezünk, mert a kérelmező önként nem adott felvilágosítást azzal kapcsolatban, a végrehajtó pedig az Önkormányzatot nem tájékoztatja, tekintettel arra, hogy abban nem érintett.

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. A beterjesztés indoka

Az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A volt bérelő által jelenleg fizetett használati díj: **84.446,- Ft/hó + Áfa.**

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **57.270,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a használónak a kerületben lévő négy helyiségre (Budapest VIII., Baross u. 80.; József u. 15-17.; Rezső tér 8. ; Vas u. 14.) 2014. január 31. napjáig összesen **880.239,- Ft** tartozása van, ezen felül a kiürítésre és a hátralék behajtására vonatkozó végrehajtási eljárás folyamánként **168.349,- Ft** végrehajtási költség tartozása áll fenn.

A **36489/0/A/1** hrsz-ú **249 m²** alapterületű utcai pinceszinti üzlethelyiségnek a Grifon Property Kft. által 2013. december 30-án készített értékbecslése alapján a forgalmi értéke: **23.900.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (zöldség-gyümölcs üzlet szeszárúsítással és raktározási tevékenység) tartozó bérleti díjszorító 10 %, azaz a számított bérleti díj összege: **199.167,- Ft/hó + 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 18.658e Ft, 2011-ben 48.763e Ft, 2012-ben 96.965e Ft, mérleg szerinti eredménye 2010-ben -55e Ft, 2011-ben 2.849e Ft, 2012-ben -45e Ft, saját tőkéje 2010-ben 445e Ft, 2011-ben 3.344e Ft, 2012-ben 3.298e Ft.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti helyiségre a J&Amanda Kft-vel új bérleti jogviszony létesítését, mivel a nem megfelelő bérleti díj fizetési hozzáállás feltételezhető a volt bérlő eddig tanúsított magatartása alapján, így az Önkormányzatnak nem jelentene biztos bevételt a bérbeadás.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben az Önkormányzat a jövőben más bérlőnek adja bérbe a fenti helyiségeket, folyamatos bevétele származhat a bérbeadásból.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

A bérbeadási jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 34. § (1) b) pontja értelmében 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

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 Kt. határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A bizottság a Kt. határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. 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 bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, az utcai, pinceszinti helyiségben történő raktár tevékenységhez tartozó szorzó 6%, az élelmiszer kereskedelem (szeszárúsítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az új bérleti 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 nem járul hozzá a **Budapest VIII., 36489/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 14.** szám alatti, utcai bejáratú, pinceszinti **249 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiségre új bérleti jogviszony létesítéséhez a **J & Amanda Kft.** részére.

Felelős: Kiszalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kiszalu Kft.

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

Budapest, 2014. február 28.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

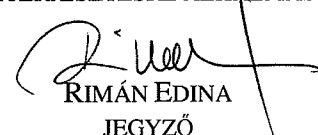
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

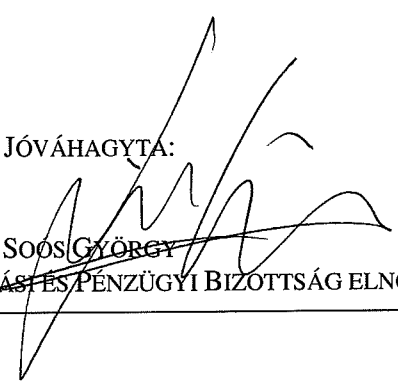
2014 MÁRC 04.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE