

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

57
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: ROAND Bt. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szüksége

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35914/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Csobánc u. 8.** szám alatti, **25 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a **ROAND Bt.** a 2011. augusztus 10. napján kelt, 2016. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget műhely és raktár céljára használja a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 64.775,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

A bérleti szerződés bérleti díj nem fizetése miatt 2013. július 31. napjára felmondásra került.

A ROAND Bt. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Üdülő sor 235.; cégjegyzékszám: 13-06-048112; adószám: 20246792-2-13; képviselő: Kovácsné Csehi Andrea ügyvezető) kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, hogy a fenti helyiséget a továbbiakban is változatlan feltételekkel szeretné bérelni.

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

II. Beterjesztés indoka

Új bérleti jogviszony létesítéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj: **19.292,- Ft/hó.**

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **6.300,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a használónak 2014. február 28. napjáig 27.553,- Ft használati és közüzemi díj és 3.731,- Ft késedelmi kamat, összesen bruttó 31.284,- Ft tartozása van.

A Grifon Property Kft. 2014. február 10-i értébecslése szerint a 35914/0/A/1 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség **forgalmi értéke: 2.600.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (műhely és raktározás) 8 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj **17.333,- Ft/hó.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012., 2011., 2010-ben is eleget tett. A Társaság ellen végrehajtási eljárás van folyamatban, amelyet a NAV kezdeményezett 2011. március 24-én.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre új bérleti jogviszony létesítését a ROAND Bt-vel műhely és raktározás céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a jelenlegi használati díjon, azaz 19.292,- Ft/hó + Áfa bérleti-, + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben, amennyiben a határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül a fennálló használati-, közüzemi és késedelmi kamat tartozását kiegyenlíti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a ROAND Bt. részére, mivel a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel. 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 előirányzatát.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 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. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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 utcai földszinti bejáratú műhely tevékenységhez tartozó szorzó 6 % és raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának I. Fejezet 5. pont p) bekezdése 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.

A rendelet 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, valamint a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 34. § b) pontja értelmében amennyiben 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 hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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 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., **35914/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Csobánc u. 8. szám** alatt található, 25 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **ROAND Bt.** részére, műhely és raktározás céljára, 19.292,- Ft/hó + Áfa bérleti-, + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
- 2.) a határozat 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, ha a ROAND Bt. a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül az Önkormányzattal szemben fennálló használati- és közüzemi díj valamint késedelmi kamat tartozását kiegyenlíti.
- 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 leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 31.

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. március 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

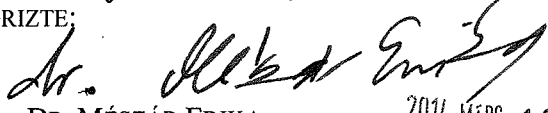
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. MÁRC. 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE