

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: S and S TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Déri M. u. 9. 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 szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34952/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Déri M. u. 9.** szám alatti utcai bejáratú, földszinti, **32 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezésű.

A fenti helyiség bérlője volt az **S and S TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.** (székhely: 1215 Budapest, Ady E. u. 29. IX. 36.; cégjegyzékszám: 01-06-311503; adószám: 28431992-1-43; képviselő: Somogyi Róbert ügyvezető) az 1996. július 04. napján kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget varroda, műhely céljára használja a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A bérleti szerződés kötésekor 108.792,- Ft kamatozó óvadékot fizetett.

Az S and S TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. fenti helyiségre fennálló bérleti szerződése tartozás miatt 2013. április 30. napjára felmondásra került. A volt bérlő ellen peres eljárást megindítására került sor, amely a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 2.P.55.060/2013/2. folyamatban van. Az első tárgyalás időpontja 2014. március 26.

Az elmúlt időszakban a volt bérlővel többször történt egyeztetés a hátralékának rendezése érdekében. Jelenleg csak késedelmi kamat hátraléka van a bérlőnek, amelynek összege 96.962,- Ft, amelyet 2014. március 10-én postai csekken kiegyenlített.

A Vízvári és Társai Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Vízvári Vendel ügyvéd az S and S TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. jogi képviselője 2014. február 18-i keltezésű kérelmében fordult a Kisfalu Kft-hez a bérleti szerződés újbóli megkötésének engedélyezése céljából, a korábbi bérleti szerződéssel megegyező feltételekkel. A kérelemben az ügyvéd jelezte, hogy kedvező elbírálás esetén a késedelmi kamatot haladéktalanul megfizeti ügyfele.

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: **19.365,- Ft/hó.**

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **6.080,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a használonak 2014. február 28. napjáig nincs használati és közüzemi díjhátraléka. A peres eljárás megindításával kapcsolatban nem volt felmerülő költsége az Önkormányzatnak.

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a 34952/0/A/2 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség **becsült értéke: 5.976.000,- Ft** (186.750,- Ft/m²) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (műhely) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj **29.880,- Ft /hó.**

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

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre új bérleti jogviszony létesítését az S and S TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató Bt-vel varroda és műhely céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, a kérelmező által megajánlott jelenlegi használati díj összegén, azaz 19.365,- Ft/hó + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Amennyiben az Önkormányzat hozzájárul a helyiség bérbeadásához, úgy a peres eljárás tárgyalás tartása nélkül megszüntetésre kerül.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását az S and S TRADE Kereskedelmi és Szolgáltató 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.

Javasoljuk a jelenlegi használati díj megállapítását, tekintettel arra, hogy a helyiség elhelyezkedése miatt véleményünk szerint magas az ingatlanvagyon-kataszteri becsült érték, melynek felülvizsgálatára a 2014. március 26-i bírósági tárgyalás miatt nincs elég idő. A használó 18 éve bérlő a helyiséget, a kérelem engedélyezésével egy régi bérlő tartható meg a területben.

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, a műhely tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 rendezzi 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., **34952/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Déri M. u. 9. szám** alatt található, 32 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, az **S and S Trade Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.** részére, varroda, műhely céljára, 19.365,- Ft/hó + Áfa bérleti-, + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 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 leendő bérlő.
- 3.) a jelen határozat végrehajtásával megszűnő, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 2.P.55.060/2013/2. számú per kapcsán a bérlő semmilyen költségigénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

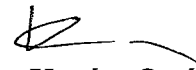
Határidő: 2014. március 31.

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 *n*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *idm*

JOGI KONTROLL: *OKant*

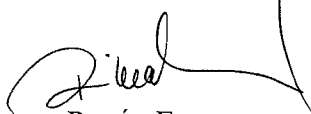
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 MÁRC 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE