

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

2.4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 11-i ülésére

Tárgy: Retro Monessz Kft. bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII., Baross u. 17. 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., 36756/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 17.** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, **51 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban adatai szerint üzlet megnevezésű.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 23/2012. (I. 11.) számú határozata alapján 2012. január 25-én határozott idejű, 2012. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés került megkötésre a **Freezia Fodrászati Bt-vel** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 66. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-06-784650; képviselő: Mészáros Valéria), amely évente meghosszabbítható 2016. december 31. napjáig, amennyiben az Ószirozsa Gondozó Szolgálat minden év szeptember hónapban beszámol a Freezia Fodrászati Bt. által felajánlott fodrászati szolgáltatás teljesítéséről. A helyiséget a volt bérlő fodrászat céljára használja. A Freezia Fodrászati Bt. a helyiség bérbevételekor 74.886,- Ft óvadékot fizetett.

A Freezia Fodrászati Bt. bérleti szerződése 2012. december 31. napjára tartozás miatt felmondásra került. A volt bérlő 2013. január 01-től jogcím nélküli használója a helyiségnek. A volt bérlő több alkalommal kérte a bérleti jogviszonyának helyreállítását, de a folyamatos bérleti díjtartozás miatt a bérleti szerződés meghosszabbítására nem került sor. A helyiséget a volt bérlő birtokában tartja.

A tartozás behajtására, valamint a helyiség kiürítésére végrehajtási eljárást indult. A Freezia Fodrászati Bt. a 2013. szeptember 30-ig fennálló 541.541,- Ft bérleti/használati díj, valamint 53.436,- Ft kamat és 6.650,- Ft közjegyzői díj, összesen 601.627,- Ft tartozásra részletfizetési megállapodást kötött 2013. október 21. napján, ezért kértük a tartozás behajtására a végrehajtási eljárás megszüntetését, a helyiség kiürítése esetében a bérbeadásról szóló döntés meghozataláig az eljárás felfüggesztését. A részletfizetési megállapodás 2013. október 15. napjától 2014. szeptember 15. napjáig szól. A részletfizetési megállapodásban foglalt fizetési kötelezettségnek eleget tesz a Freezia Bt. képviselője Mészáros Valéria.

A Freezia Fodrászati Bt. képviselője Mészáros Valéria kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítése ügyében az általa 2012. februárban alapított **Retro Monessz Kft.** nevére (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u. 66. fszt. 5.; cégjegyzék szám: 01-09-982485; ügyvezető: Mészáros Valéria), tekintettel arra, hogy az OPTEN Cégtár adatai alapján a Freezia Fodrászati Bt. végelszámolás alatt áll. Az új bérleti jogviszony létesítését változatlan bérleti díjon kéri engedélyezni.

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 betervezés indoka

Az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A volt bérlő által jelenleg fizetett használati díj: **42.257,- Ft/hó + Áfa** (az Ószirózsa Gondozó Szolgálattal történő szolgáltatás megszűnése miatt került a jelenlegi használati díj megállapításra).

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.658,- Ft/hó**.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a volt bérlőnek 2014. február 28. napjáig lejárt esedékességű bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

A **36756/0/A/3** hrsz-ú **51 m²** alapterületű utcai földszinti üzlethelyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **7.397.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító **6 %**, azaz a számított bérleti díj összege: **36.985,- Ft/hó + Áfa**.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a Retro Monessz Kft. ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tett.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiségre a **Retro Monessz Kft-vel** bérleti jogviszony létesítését határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, fodrászat céljára, a jelenlegi használati díjjal megegyező **42.257,- Ft/hó + Áfa bérleti + különszolgáltatási díjak** összegben.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség bérbeadását a **Retro Monessz Kft.** részére, mert így a helyiség továbbra is hasznosításban marad. A bérleti jogviszony létesítésének engedélyezése esetén a helyiségre folyamatosan bérleti díj bevétele keletkezik az Önkormányzatnak, továbbá a bérleti díj összege magasabb az Önkormányzatot terhelő közös költség, valamint a számított bérleti díj összegénél, tehát plusz jövedelmet jelent.

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

A bérbeadással a Freezia Fodrászati Bt. által befizetett 74.886,- Ft óvadék részletfizetési megállapodásban rendezésre kerülő hátralékba beszámításra kerül, így a fennálló tartozás csökken.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

A bérbeadói 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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

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, a női, férfi, gyermek fodrászat tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító **6 %**.

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.

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

1. **hozzájárul** a **Budapest VIII., 36756/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 17.** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti **51 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiségre új bérleti jogviszony létesítéséhez határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, a **Retro Monessz Kft-vel** fodrászat céljára, **42.257,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
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.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. április 17.

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 31.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

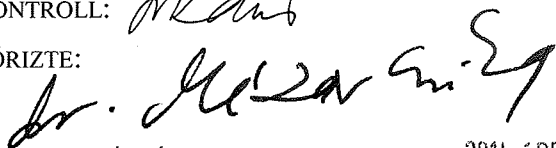
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

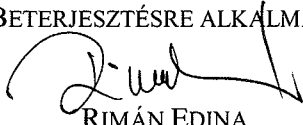
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 ÁPR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKÁLMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE