

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.12
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Bárka Nonprofit Kft. által a Budapest VIII., Mátyás tér 4. és Rákóczi út 59. szám alatti helyiségekre felhalmozott bérleti díj hátralék elengedésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat egyszemélyes tulajdonában álló Bárka Józsefvárosi Színházi és Kulturális Nonprofit Kft. bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló

- Budapest VIII., Mátyás tér 4. szám alatti, 35162/0/A/54 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti, és a 35162/0/A/57 hrsz-ú, 235 m² alapterületű, a földszinti helyiségből megközelíthető pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a 2010. április 23-án kelt, 2014. december 31-i érvényes bérleti szerződés alapján. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 14.685,- Ft és 40.991,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, ami még nem került felhasználásra.
- Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/6 hrsz-ú, 134 m² alapterületű, udvari bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget a 2006. december 21-én kelt, 2009. november 5-én a bérlő nevében történt változás miatt módosított, 2011. december 31-ig érvényes bérleti szerződés alapján. Új bérleti szerződés megkötésére a bérleti díj tartozás miatt nem kerülhetett sor. A bérlő a helyiséget továbbra is birtokában tartja és használja. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 90.000,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, ami még nem került felhasználásra.

A helyiségek a bérleti szerződés szerint raktározás céljára kerültek bérbeadásra, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint raktár és egyéb helyiség megnevezésűek.

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

A Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti helyiség bérleti jogviszonya nem került rendezésre tekintettel arra, hogy a társaság fővárosi tulajdonba adása folyamatban volt. A helyiségekre fennálló tartozások rendezése az átadás-átvétel során a Józsefvárosi Önkormányzathoz befolyó bevételből került volna rendezésre. Tekintettel arra, hogy az átadás-átvételre nem a tervezettek szerint kerül sor, ezért a tartozás és a bérleti jogviszony rendezése szükséges.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj tartozás elengedéséhez és a helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A Bárka Nonprofit Kft.-nek az általa bérelt és használt helyiségekre 2014. március 31-ig az alábbi tartozásai állnak fenn:

- Budapest VIII., Mátyás tér 4., 35162/0/A/54 hrsz-ú helyiség: bruttó 888.658,- Ft bérleti díj és 87.220,- Ft késedelmi kamat, összesen 975.878,- Ft,

- Budapest VIII., Mátyás tér 4., 35162/0/A/57 hrsz-ú helyiség: bruttó 1.447.767,- Ft bérleti díj és 134.584,- Ft késedelmi kamat, összesen 1.582.351,- Ft,
- Budapest VIII., Rákóczi út 59., 34628/0/A/6 hrsz-ú helyiség: bruttó 1.498.438,- Ft bérleti és használati díj és 237.903,- Ft késedelmi kamat, összesen 1.736.341,- Ft.

Az OPTEN cégnyilvántartási rendszer szerint 2014. március 21. napjától végrehajtás van folyamatban a társaság ellen. A beszámolási kötelezettségének a cég eleget tesz.

A helyiségekre jelenleg fizetendő bérleti és használati díj:

- Budapest VIII., Mátyás tér 4., 35162/0/A/54 hrsz-ú helyiség: 38.087,- Ft + Áfa + különszolgáltatási díjak,
- Budapest VIII., Mátyás tér 4., 35162/0/A/57 hrsz-ú helyiség: 62.775,- Ft + Áfa + különszolgáltatási díjak,
- Budapest VIII., Rákóczi út 59. 34628/0/A/6 hrsz-ú helyiség: 42.669,- Ft + Áfa + különszolgáltatási díjak.

A helyiségek után az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési kötelezettség:

- Budapest VIII., Mátyás tér 4., 35162/0/A/54 hrsz-ú vízórás helyiség: 3.839,- Ft,
- Budapest VIII., Mátyás tér 4., 35162/0/A/57 hrsz-ú vízórás helyiség: 10.854,- Ft,
- Budapest VIII., Rákóczi út 59. 34628/0/A/6 hrsz-ú helyiség: 20.133,- Ft.

A Budapest VIII., Mátyás tér 4. szám alatti, 35162/0/A/54 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti helyiség ingatlan vagyon-kataszter szerinti nyilvántartási értéke: **4.867.000,- Ft**. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (utcai bejárátú helyiségben raktározás) 8 %-os szorzóval számított bérleti díja **32.447,- Ft + Áfa**.

A Budapest VIII., Mátyás tér 4. szám alatti, 35162/0/A/57 hrsz-ú, 235 m² alapterületű, önálló bejárattal nem rendelkező pinceszinti helyiség ingatlan vagyon-kataszter szerinti nyilvántartási értéke: **8.270.000,- Ft**. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzóval számított bérleti díja **41.350,- Ft + Áfa**.

A Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/6 hrsz-ú, 134 m² alapterületű, udvari bejárátú földszinti helyiség ingatlan vagyon-kataszter szerinti nyilvántartási értéke: **11.949.000,- Ft**. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzóval számított bérleti díja **59.745,- Ft + Áfa**.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló Bárka Nonprofit Kft. által bérelt helyiségek esetében mondjon le a bérlő által felhalmozott összesen bruttó 3.834.863,- Ft bérleti és használati díj, 459.707,- Ft késedelmi kamat, mind összesen 4.294.570,- Ft követeléséről.

Javasoljuk továbbá új bérleti jogviszony létesítését a helyiségekre határozatlan időtartamra, de legfeljebb a Bárka Nonprofit Kft. fővárosi tulajdonba adásának napjáig a jelenleg érvényes bérleti és használati díjnak megfelelő összegben.

Javasoljuk, hogy az új bérleti jogviszony létesítéséhez kapcsolódóan a már befizetett óvadékokat fogadja el, és ne kötelezze a bérlőt az óvadék három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltésére, valamint tekintsen el a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítésétől.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti díj tartozás elengedése az Önkormányzat számára nem jelent többlet kiadást, mivel annak rendezése vélhetően a tulajdonos anyagi hozzájárulásával történhetne meg. Amennyiben az Önkormányzat a Bárka Nonprofit Kft. részére átadná a tartozás megfizetéséhez szükséges pénzeszközt, úgy ahhoz külön költségvetési fedezet biztosítására lenne szükség.

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

A bérleti díj tartozás elengedése és a helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) ök. számú rendelet 22. § (1) bekezdése alapján „Az Önkormányzat követeléséről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra

- a) 20 millió Ft értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület,
- b) 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.”

A Rendelet 22. § (2) bekezdése alapján „Az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyoniügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú 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 12. § alapján a bérleti szerződést határozott, és határozatlan időre lehet megkötni. A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 13. § (4) c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a határozat és a képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. pont alapján az utcai bejáratú földszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, míg egyéb esetekben 6 %.

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. A Rendelet 14. § (4) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult a (2) bekezdés szerinti óvadék összegének mérséklésére.

A Rendelet 17. § (5) bekezdése alapján a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) Ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot,
- b) A fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a beálló-helyek bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a **Budapest VIII., Mátyás tér 4.** szám alatti 35162/0/A/54 hrsz-ú, 33 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség határozatlan időre, de legfeljebb a Bárka Nonprofit Kft.

fővárosi tulajdonba adásáig történő bérbeadásához 30 napos felmondási idővel raktározás tevékenységre **38.087,- Ft/hó + Áfa bérleti + külön szolgáltatási díj** mellett a **Bárka Józsefvárosi Színházi és Kulturális Nonprofit Kft.** részére.

2. az óvadék mértékét a 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján a már befizetett óvadék összegére mérsékli.
3. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől egyedi döntés alapján.
4. a Bárka Nonprofit Kft. által a Budapest VIII., Mátyás tér 4. szám alatti, 35162/0/A/54 hrsz-ú helyiségre felhalmozott, az új bérleti szerződés megkötéséig fennálló, 2014. március 31-ig 888.658,- Ft összegű bérleti díj követeléséről, és annak késedelmi kamatáról lemond.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. április 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a **Budapest VIII., Mátyás tér 4.** szám alatti 35162/0/A/57 hrsz-ú, 235 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség határozatlan időre, de legfeljebb a Bárka Nonprofit Kft. fővárosi tulajdonba adásáig történő bérbeadásához 30 napos felmondási idővel raktározás tevékenységre **62.775,- Ft/hó + Áfa bérleti + külön szolgáltatási díj** mellett a **Bárka Józsefvárosi Színházi és Kulturális Nonprofit Kft.** részére.
2. az óvadék mértékét a 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján a már befizetett óvadék összegére mérsékli.
3. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől egyedi döntés alapján.
4. a Bárka Nonprofit Kft. által a Budapest VIII., Mátyás tér 4. szám alatti, 35162/0/A/57 hrsz-ú helyiségre felhalmozott, az új bérleti szerződés megkötéséig fennálló, 2014. március 31-ig 1.447.767,- Ft összegű bérleti díj követeléséről, és annak késedelmi kamatáról lemond.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. április 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a **Budapest VIII., Rákóczi út 59.** szám alatti 34628/0/A/6 hrsz-ú, 134 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség határozatlan időre, de legfeljebb a Bárka Nonprofit Kft. fővárosi tulajdonba adásáig történő bérbeadásához 30 napos felmondási idővel raktározás

tevékenységre 42.669,- Ft/hó + Áfa bérleti + külön szolgáltatási díj mellett a **Bárka Józsefvárosi Színházi és Kulturális Nonprofit Kft.** részére.

2. az óvadék mértékét a 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján a már befizetett óvadék összegére mérsékli.
3. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől egyedi döntés alapján.
4. a Bárka Nonprofit Kft. által a Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/ hrsz-ú helyiségre felhalmozott, az új bérleti szerződés megkötéséig fennálló, 2014. március 31-ig 1.498.438,- Ft összegű bérleti díj követeléséről, és annak késedelmi kamatáról lemond.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

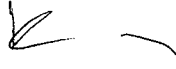
Határidő: 2014. április 24.

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. április 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014 ÁPR 15.

JÓVÁHAGYTA:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE