

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.10.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 21-i ülésére

**Tárgy: A VÉPY Bt. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 30. 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 képező **Budapest VIII., 36730/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Baross u. 30.** szám alatti, **36 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **VÉPY Bt.** az 1997. június 03. napján kelt és 2000. március 03-án módosított határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti díj nem fizetése miatt a bérleti szerződés 2006. április 30. napjára felmondásra került.

A helyiséget élelmiszerüzlet (szeszesital árusítással) céljára használja a volt bérelő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor óvadék nem került megállapításra. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

Özv. Vépy Sándorné, a Vépy és Társa Bt. tagja 2006. december 30-án a Cégbíróságon bejelentette az egyszerűsített végelszámolással történő jogutód nélküli megszűnést. A birtokos 2011-ben történt halála után a Cégbíróság a NOVUM Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó és Műszaki Szolgáltató Zrt-t jelölte ki végelszámolóként. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2013. július 04-i 01-11-029614/6 sz. végzésében felmentette a végelszámolót, és az eljárást megszüntette, továbbá megállapította, hogy a Vépy és Társa Bt. a törvényes működését helyreállította.

A VÉPY Bt. (székhely: 1081 Budapest, Bezerédi u. 4. 3. 3.; cégjegyzékszám: 01-06-613928; adószám: 28905554-2-42; képviselő: Vépy Ferenc Gyula ügyvezető) kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség bérleti jogviszonyának eredeti állapotnak megfelelő rendezése érdekében.

Kérelmük előterjesztését eddig akadályozta a folyamatos hátralék és annak egyeztetése, valamint az elhúzódó Cégbírósági eljárás a cég működésének visszaállítása érdekében.

A szeszesital árusítás miatt Társaságunk megkereste a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Igazgatási Irodáját. Tájékoztatásuk szerint az üzletek éjszakai nyitvatartási rendjéről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2008. (IX. 12.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. §-a alapján az alkoholtartalmú italokat árusító élelmiszer jellegű üzletek 23 óra és 06 óra között nem tarthatnak nyitva, kivéve ha az alkoholtartalmú italok árusítását 23 óra és 06 óra között beszüntetik.

A fenti jogszabályok betartásával a Budapest VIII., Baross u. 30. szám alatti üzlet élelmiszer kereskedelmi tevékenység céljára szeszesital árusítással bérbe adható, azonban a kereskedő az Rendelet 2. §-ában meghatározott üzletek éjszakai nyitvatartási rendjét köteles betartani.

A Vépy Bt. 2429/1997. nyilvántartási számon szerepel a kereskedelmi tevékenységet folytatók nyilvántartásában.

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 bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. Tényállási adatok**

Jelenlegi nettó használati díj: **71.139,- Ft/hó.**

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **6.771,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a Vépy Bt-nek 2014. június 30. napjáig nincs használati-, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka.

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint az utcai bejáratú, földszinti helyiség **becsült értéke: 5.838.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végzett tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással) 10 %-os szorzóval számított nettó havi bérleti díj **48.650,- Ft.**

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

## **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiségre új bérleti jogviszony létesítését a VÉPY Bt-vel élelmiszer kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítással) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a jelenlegi használati díjon, azaz 71.139,- Ft/hó + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, tekintettel a használó bérleti díj ajánlatára.

## **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a Vépy Bt. részére, mivel a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és jelentős plusz jövedelmet is termel. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség műszaki állapota romolhat.

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

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 élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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., **36730/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Baross u. 30. szám** alatt található, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a **VÉPY Bt.** részére, élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással céljára, 71.139,- 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.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. július 28.

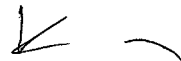
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt                      hirdetőtáblán                      honlapon

Budapest, 2014. július 08.

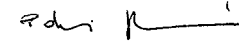
Tisztelettel:



**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

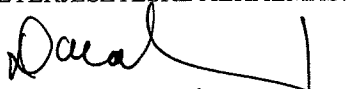
JOGI KONTROLL: 

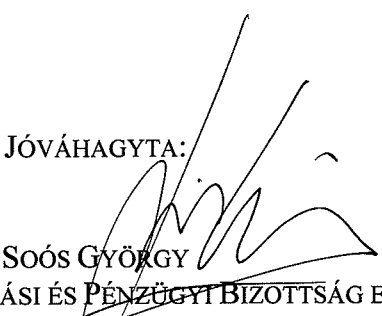
ELLENŐRIZTE:   
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2014. JÚL. 15.

JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE