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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.2. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 12-i ülésére

Tárgy: Per-Cop Beauty Kft. (bérlő: Kapeleion Kft.) jogutódlás miatti új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 50. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

Előterjesztő: Kisfalu Kft. Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Balogh Erika referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35230/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., József krt. 50.** szám alatti (helyiség bejárat a Baross utca felöl), **69 m^2** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Kapeleion Kft.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 259/2011. (II. 23.) számú határozata alapján 2011. március 16-án kötött határozatlan idejű (3 havi felmondással) bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget üzlet céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Kapeleion Kft. 697.013,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 10.419,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 207.597,- Ft, a bérlőnek 2014. december 31. napjáig 532.582,-Ft (2 havi) hátraléka áll fenn.

Az Ingatlan-vagyonkataszteri nyilvántartás szerint a helyiség becsült értéke: 16.700.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kisipari szolgáltatás) 6 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: 83.500,- Ft.

A Per-Cop Beauty Kft. (székhely: 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 195689; adószám: 25030341-2-42; képviselő: Pócsi Katalin) és a Kapeleion Kft. bérlő közös kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség jogutódlás miatti szerződés módosítás kapcsán. A Per-Cop Beauty Kft. tagjaként szerepel a Kapeleion Kft.

A Per-Cop Beauty Kft. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2014. évben kell először eleget tennie, tekintettel arra, hogy a Társaság 2014. szeptember 15-én alakult.

II. A beterjesztés indoka

A bérleti jogviszony jogutódlással történő folytatása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérli és karbantartja.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

IV. 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) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 41. § (2) bekezdése értelmében, ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít, vagy átalakulással létrehoz a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a jogutód.

A Rendelet 17. § (7) bekezdése értelmében bérleti jogviszony folytatása esetén a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére nyilatkozatot ad, amely alapján a korábbi bérlő helyébe az új bérlő lép. Az érintett bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, ide nem értve azt az esetet, ha jogszabály alapján az új bérlőt egyes kedvezmények nem illetnek meg. Nem elegendő a nyilatkozat kiadása, az új bérlővel a bérleti jogviszony az új bérleti szerződés megkötését követően az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásával jön létre, amennyiben a bérlőnek a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kisipari szolgáltatási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %-os.

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, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 Kapeleion Kft. jogelőd bérlő által bérelt a Budapest VIII. kerület, **35230/0/A/6** hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., József krt. 50. (helyiség bejárat**

a Baross utca felől) szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **69 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiségre jogutódlás miatt a **Per-Cop Beauty Kft-vel** új bérleti szerződés megkötéséhez, üzlet (fodrászat, kozmetika, műköröm készítés) céljára, határozatlan időre 3 havi felmondási idő kikötésével, a jelenlegi bérleti díjon, azaz **207.597,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak mellett, amennyiben fennálló hátraléka a szerződés aláírásáig kiegyenlítésre kerül.

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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. január 19.
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. január 6.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JAN 07

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE