

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.16.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 7-ei ülésére

Tárgy: Gusti Mediterraneo Kft. bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapításáról és tartozás elengedéséről szóló kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 30. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Beghammer Petra 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Víg u. 30. szám alatti, 34942 hrsz.-ú, 137 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője volt a **Personalitas Kft.** a 2006. június 26. napján kelt, 2008. november 12. napján meghosszabbított, névváltozás miatt (a Personalitas Kft. nevét Gusti Mediterraneo Kft.-re változtatta) 2011. november 30. napján módosított, határozott idejű, 2018. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 3 havi felmondási időt tartalmazott. A helyiséget **melegkonyhás vendéglátás** tevékenység céljára használja a volt bérelő, és jelenleg is a birtokában tartja. A cég szerződéskötéskor összesen 323.172,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, amely ez idáig nem került felhasználásra. A helyiséget magában foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van.

A Gusti Mediterraneo Kft. bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2015. július 31. napjára felmondásra került. A volt bérelő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2015. október 31. napjáig fennálló tartozását rendezte.

A Gusti Mediterraneo Kft. képviselője kérelmet nyújtott be a fenti helyiség újbóli bérbevétele iránt. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A Bizottság az 1299/2015 (XII.14.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség újbóli bérbeadásához 132.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben melegkonyhás vendéglátás céljára határozott időre, 2020. december 31-ig.

A bérleti szerződés megkötésére nem került sor.

A **Gusti Mediterraneo Kft.** képviselője ismételt kérelmet nyújtott be a bérleti díj 80.000,- Ft/hó + ÁFA összegben történő megállapítására, továbbá kérelmezte a használati díj elengedését 2015. november 01. – 2016. január 31. közötti időszakra (3 * 150.330,- Ft, összesen bruttó 450.990,- Ft) tekintettel arra, hogy a bizonytalan helyzet miatt nem indította újra tevékenységét a helyiségben.

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.

[Handwritten signature]

1

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, mérleg benyújtási kötelezettségének 2013. és 2014. évekre vonatkozóan eleget tett.

Az Opten Cégtár adatai szerint a társaság éves árbevétele 2014-ben 457.150 eFt volt, gazdálkodását 10.584 eFt adózott eredménnyel zárta.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége **14.865,- Ft/hó**

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás **116.279,- Ft.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2016. január 31. napjáig használati bérleti díj tartozása nincs.

A Grifon Property Kft. által 2015. október 30. napján készített, és független ingatlanforgalmi szakértő által felülvizsgált ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a fenti helyiség forgalmi értéke: **13.200.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai pincszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (vendéglátás) tartozó **12 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 132.000,- Ft/hó.**

Nem javasoljuk a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítását a Gusti Mediterraneo Kft. által kért 80.000,- Ft/hó + ÁFA összegben tekintve, hogy a mérleg- és eredménykimutatás adatok szerint vélhetően képes a magasabb bérleti díjat is finanszírozni.

Nem javasoljuk a 2015. november 01. – 2016. január 31. közötti időszakra a 450.990,- Ft használati díj elengedését tekintve, hogy az önkormányzati rendelet nem ad rá lehetőséget, továbbá ezalatt az időszak alatt a társaság a helyiséget a birtokában tartotta.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapításához, valamint a bérleti díj elengedéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség további bérbeadása a cél a jogszabályi előírások és az Önkormányzat érdekeinek szem előtt tartva .

Ha a használó visszaadja a helyiséget az Önkormányzatnak, havi 14.865,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiségek újbóli bérbeadásáig.

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt nem befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján a követelésekről való részben vagy egészben történő lemondásra – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. A Rendelet (2) bekezdése szerint a követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy


2

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.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi értéke szolgál. A képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, melegkonyhas vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Víg u. 30. szám alatti 34942 hrsz.-ú, 137 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a 2015. november 01. – 2016. január 31. közötti, összesen bruttó 450.990,- Ft használati díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak elengedéséhez a Gusti Mediterraneo Kft részére.

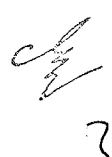
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 7.

- 2.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Víg u. 30. szám alatti 34942 hrsz.-ú, 137 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának 80.000,- Ft/hó + ÁFA összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 7.

- 3.) fenntartja az 1299/2015 (XII.14.) számú határozatában foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.



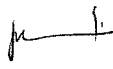
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. február 29.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

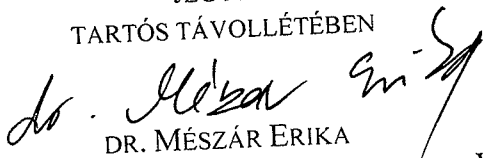
2016. FEB. 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

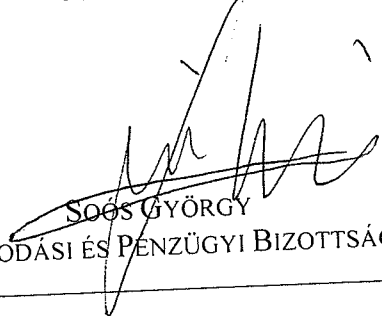
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

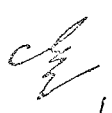
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE


4