

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.8.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: MELANDRIJON Bt. bérlő tevékenységi kör bővítésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36339/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti, 91 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **MELANDRIJON Bt.** 2013. június 26-án kelt határozott idejű, 2018. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján, trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) tevékenységek céljára. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A MELANDRIJON Bt. (cégjegyzékszáma: 01-06-786747; székhelye: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; képviseli: Jónás Andrea ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség tevékenységi körének szeszesital árusításával történő kibővítése kapcsán.

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 beterjesztés indoka

A tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: 88.200,- Ft/hó + Áfa.

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a bérlőnek 2013. szeptember 30. napjáig nincs bérleti-közüzemi és különszolgáltatási díj hátraléka.

A vízáraz helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 22.386,- Ft/hó.

A Grifon Property Kft. 2012. június 06-án kelt, és 2013. január 14-én és 2013. október 07-én aktualizált értébecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: **18.900.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (dohányárusítás) 25 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **393.750,- Ft + Áfa**.

A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása azért tér el ilyen nagy mértékben a jelenleg számított bérleti díjtól, mert bérbevételekor a helyiség már több éve üres volt, így a helyiség forgalmi értékét 70%-on kellett venni a bérleti díj számításakor, továbbá az akkor hatályos képviselő-testületi határozat értelmében a bérleti díj kategóriához tartozó szorzó 8% volt.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Melandrijon Bt. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében szeszesital árusításával, 393.750,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a tevékenységi kör bővítéséhez, amely folytán magasabb bérleti díj állapítható meg a Képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján. A nagyobb és folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja.

Amennyiben az Önkormányzat elutasítja a bérlő kérelmét, úgy a bérleti díj változatlan marad, és havi 88.200,- Ft/hó + Áfa bevétele keletkezik az Önkormányzatnak.

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

A Rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosításáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni, amennyiben a bérlővel szemben nem állnak fenn kizáró okok. A Rendelet 24. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (3) bekezdés szerint.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló szervezete dönt.

A 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 képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az italbolt, dohányárúsítás tevékenységhez tartozó szorzó: 25 %.

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 Budapest VIII. kerület, 36339/0/A/5 hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56.** szám alatt található, utcai, földszinti, **91 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Melandrijon Bt.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör bővítése tekintetében, szeszesital árusítással, 393.750,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási 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 24. § (2) d) bekezdése alapján az óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. október 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, 2013. október 08.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

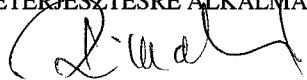
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

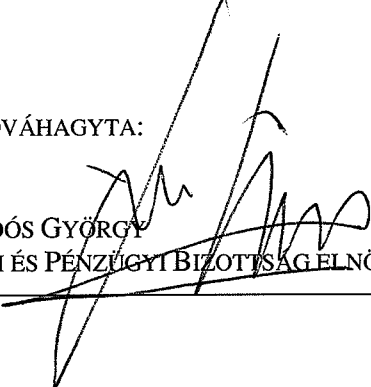
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2013 OKT 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE