

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.5sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 22-i ülésére

Tárgy: Eboni 2000 Kft. és J & G Brother Kft. bérlőtársak bérleti díjcsökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Vajda P. u. 7-13. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **38793/0/A/139** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vajda P. u. 7-13.** szám alatti, **66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **egyéb helyiség** besorolású.

A fenti helyiséget az Eboni 2000 Kft. (1089 Budapest, Vajda P. u. 7., cégjegyzékszám: 01-09-705007, képviselő: Ibrahim Gorgi vagy Szabó Ildikó ügyvezetők) és J & G Brother Kft. (1083 Budapest, Szigony u. 8. II/11., cégjegyzékszám: 01-09-719395, képviselő: Ibrahim Gorgi) bérlőtársak bérlik, a 2002. május 8-án kelt többször módosított határozatlan idejű bérleti szerződés szerint, vendéglátó ipari tevékenység (szeszecital árusítással) céljából. A bérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor 325.800,- Ft + 58.215,- Ft összesen: 384.015,- Ft óvadékot fizettek meg.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 976/2012. (VII. 25.) számú határozatában hozzájárult a helyiség bérleti díjának csökkentéséhez 89.368,- Ft/hó + Áfa összegre, 2013. július 31-ig. A bérleti díj augusztus 1-től 106.398,- Ft/hó + infláció + Áfa, összesen 111.931,- Ft + Áfa összegre emelkedett.

A bérlőtársak ismételten kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft-hez, amelyben kéri a fenti helyiség vonatkozásában a bérleti díj 20 %-os csökkentését, cégeik anyagi nehézsége miatt.

II. A betérjesztés indoka

A szerződés módosításának és a bérleti díj csökkentésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: 111.931,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013.október 31. napjáig díj hátraléka nincs.

A 66 m² alapterületű vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **12.904,- Ft/hó + 3.540,- Ft célbefizetés 2014. március 31-ig.**

A **38793/0/A/139** hrsz-ú, **66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **10.836.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A

helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: **108.360,- Ft/hó + Áfa**

Az Opten cégtár mérleg- és eredménykimutatás adatai alapján az Eboni 2000 Kft. 2010-ben 3.212 eFt árbevételt realizált, míg 2011-ben 5.799 eFt-ot, ami 2012-ben kissé emelkedett 6.856 eFt-ra. 2010-ben mérleg szerinti eredménye -2.852 eFt, míg 2011-ben -4.350 eFt, 2012-ben pedig 4.269 eFt veszteséggel zárt.

A J & G Brother Kft. 2010-ben 121.010 eFt árbevételt realizált, míg 2011-ben 77.319 eFt-ot, ami 2012-ben 64.892 eFt-ra csökkent. 2010-ben mérleg szerinti eredménye 1.393 eFt, 2011-ben 1.105 eFt, míg 2012-ben 887 eFt eredménnyel zárt.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre az Eboni 2000 Kft. és a J & G Brother Kft. bérlőtársak szerződésének módosítását és a bérleti díj csökkentését, tekintettel arra, hogy a jelenleg fizetett bérleti díj mértéke nem haladja meg 15%-kal a számított bérleti díj mértékét.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti díj csökkentés elutasítása esetén az Önkormányzatnak nem keletkezik árbevétel kiesése.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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 Határozat II. fejezet 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a vendéglátás szeszarusítással tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A határozat 19. pontja alapján, a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnél legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjről is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

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 **nem járul hozzá** az Eboni 2000 Kft. és a J & G Brother Kft. bérlőtársak által bérelt **Budapest VIII. kerület 38793/0/A/139** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vajda P. u. 7-13.** szám alatt található, **66 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti díjának csökkentéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 2.

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. november 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

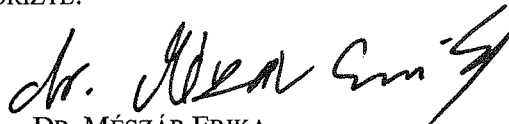
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

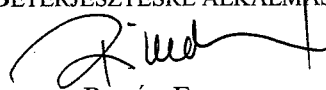
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 NOV 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE