

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

6.14.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 2-i ülésére

Tárgy: Melandrijon Bt. bérlő bérleti díj csökkentésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1157/2013. (X. 21.) számú határozatában hozzájárult 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 különszolgáltatási díjak** összegén.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele volt, 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) pontja alapján az óvadék feltöltését, és a 22. § (2) c) pontja alapján a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, és a megemelt bérleti díjat vállalja a bérlő.

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, amelyben a határozatban szereplő bérleti díj csökkentését kérte 120.000,- Ft/hó + Áfa összegre. A kérése indoklásaként leírta, hogy a tevékenységi kör bővítését azért kérte, mivel a jelenlegi tevékenység nem hozta meg számára a várt bevételt, továbbá az üzlet kialakítása, bevezetése hosszabb időt vett igénybe. A tevékenységi kör bővítésével lehetőség nyílna számára, hogy 1 fő munkavállalót alkalmazzon.

Melandrijon Bt. a tevékenységi kör bővítéséről szóló bérleti szerződés módosítást nem írta alá, jelenleg az eredeti bérleti szerződése van érvényben.

II. Beterjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

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

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

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Melandrijon Bt-nek 2013. október 31-ig (1 havi) 170.0850,- Ft bruttó díjtartozása van.

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 dohányárusításhoz külön kategória még nem létezett, a szeszárusítás nélküli kereskedelmi tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 % volt.

A kérelemben szereplő tevékenység esetén a szeszésital árusításhoz tartozó, amennyiben az dohányárusításra nem terjed ki, bérleti díj szorzó 10 %, az így számított havi nettó bérleti díj 157.500,- Ft.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését a kérelemben megfogalmazottak szerint, mert a jelentősen eltért a dohányárusításhoz meghatározott irányadó bérleti díjtól.

Javasoljuk a Bizottságnak, hogy a 1157/2013. (X. 21.) számú határozatában foglaltakat tartsa fenn, és hosszabbítsa meg a szerződéskötési határidőt 20 nappal.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan már nem befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését, de a jövő évre vonatkozóan bérleti díj bevételt jelent az Önkormányzat számára.

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 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) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) 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,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (3) bekezdés szerint.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára 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 szeszessital forgalmazási tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzó tartozik.

A Határozat 19. pontja értelmében a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó 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 előadják, 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 díjról 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 a 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, 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.** kérelmében foglalt bérleti díj csökkentéshez.
- 2.) *fenntartja* 1157/2013. (X. 21.) számú határozatát, egyúttal *hozzájárul* a szerződéskötési határidő 20 nappal történő meghosszabbításához.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 9.

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 22.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

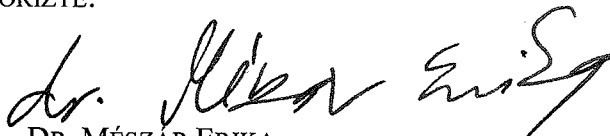
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

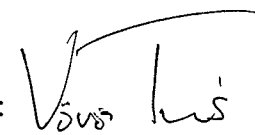
ELLENŐRIZTE:

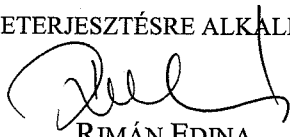


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ


2013 NOV 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA: 



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE