

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

49. számú napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

Tárgy: Szerencsejáték Zrt bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 31. szám alatt bérelt nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné 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. kerület, 34776/0/A/3 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII. kerület, Népszínház 31. szám** alatt található, 78 m² alapterületű, utcai bejárattú, földszinti nem lakás célú helyiség bérloje a Szerencsejáték Zrt. (székhely: 1015 Budapest, Csalogány utca 30-32. cégjegyzékszám: 01 010 041628, képviseli: Bathóné Gascher Brigitta osztályvezető és Marinovné Varga Éva vezető menedzser). A bérleti szerződés 1959. július 09-én jött létre határozatlan időtartamra, amely 1992. június 01-én jogutódlás miatt módosításra került.

A Szerencsejáték Zrt. a helyiséget Totó-Lottó fogadóiroda céljára használja. Óvadék fizetésre sem a bérleti szerződés megkötésekor, sem a bérleti szerződés módosításakor nem került sor.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Szerencsejáték Zrt. képviselői kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft-hez, amelyben leírják, hogy 2013. szeptember 20-án gázzzivárgás miatt megszüntette a Fővárosi Gázművek a gázszolgáltatást az épületben.

Kérelemben leírják, hogy a bérleményben aktív kereskedelmi tevékenységet folytatnak, amelyet a gázszolgáltatás hiánya ellehetetlenített, és forgalom kiesést eredményezett a társaság számára. A folyamatos üzemeltetés érdekében az elektromos hálózat felülvizsgálata után 2013. szeptember 20. és 2013. október 17. között elektromos fűtőtesteket használtak, amelyek a Zrt-nek jelentős költségeket okoztak.

A fenti problémákra való hivatkozással kéri, hogy a megadott időintervallum vonatkozásában a gázszolgáltatás kiesett időszakára a bérleti díj 50 %-os elengedését.

2013. szeptember 29-én a gázzzivárgás miatt megszüntetett gázszolgáltatás kapcsán az érintett társasházban közgyűlést hívtak össze az ügy megoldására, amin a Kisfalu Kft képviselője is részt vett. A közös képviselő tájékoztatása szerint a helyreállító munkálatokat már a szolgáltatás megszűnésének napján elkezdték.

A kérelemben előadott indokok igazolására a Kisfalu Kft bekérte az érintett időszak előtti, valamint az érintett időszakra vonatkozó elektromos áram számlákat.

2013.08.13-2013.09.11-ig tartó időszakra a számla összege 28.057,-Ft

2013.09.12-2013.10.10-ig tartó időszakra a számla összege 27.294,-Ft

2013.10.11-2013.11.13-ig tartó időszakra a számla összege 32.379,-Ft

II. A betérjesztés indoka

A helyiségbér csökkentése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **145.626,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **9.420,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. november 30-ig nincs díj tartozása.

A **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31.** szám alatti (34776/0/A/3 hrsz-ú), 78 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifton Property Kft által 2013. december 6-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **12.800.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a benne végzett kereskedelmi tevékenységhez tartozó 8 %-kal számítva **85.333,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a Szerencsejáték Zrt bérleti díj előírásának a csökkentését, tekintettel arra, hogy az érintett időszakban a gázszolgáltatás kiesése miatt az elektromos fűtőtestek használata a becsatolt számlák alapján számottevő elektromos áram használat növekedést nem eredményezett, továbbá a 2013. szeptember 20. és 2013. október 17. közötti időszak túlnyomó része kívül esik a fűtésszezonon.

A Szerencsejáték Zrt a becsatolt számlákkal nem tudta igazolni a kérelmében előadott indokokat, így a gázszolgáltatás kiesése miatti kárát sem.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelem elutasításával az Önkormányzat bevétele nem csökken, továbbá mivel a bérlő nem tudta igazolni a gázszolgáltatás kiesése miatti kárát sem, azt egy esetlegesen megindított perben sem tudja bizonyítani.

A bérbeadó a helyiséget gázszolgáltatással adta bérbe, arra vonatkozóan helytállási kötelezettséggel tartozik, azonban a 2013. szeptember 20. és 2013. október 17. közötti időszak túlnyomó része kívül esik a fűtésszezonon, így a gázszolgáltatás kiesése érdemlegesen a helyiség rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatta.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés a 2014. évi bevételek teljesülését nem befolyásolja.

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 VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A 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 Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a lakossági szolgáltatás fodrászat tevékenységhez 8 %-os, szorzót kell alkalmazni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 8. § (1) és (2) bekezdése valamint a 36. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy a nem lakás célú helyiség az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a bérbeadó a bérlet fennállása alatt a nem lakás célú helyiséggel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

A Polgári Törvénykönyv 424. § (1) bekezdés értelmében bérbeadó - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.

A Lakástörvény 8. § (3) bekezdése alapján és a Polgári Törvénykönyv 306. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a bérlő a bérbeadótól, ha a helyiség nem használható, igényelheti a bérleti díj leszállítását.

A Lakástörvény 10. § (1) b) pontja alapján a bérbeadó köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 77. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása, valamint termék Közösségen belüli beszerzése esetében az adó alapja a jogosultnak visszatérített vagy visszatérítendő ellenértékkel utólag csökken, ha a teljesítést követően az ügylet hibás teljesítése jogcímén a jogosult ár- vagy díj leszállítást kap.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díjával kapcsolatos 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 a Szerencsejáték Zrt. bérlő által bérelt **Budapest VIII. kerület 34776/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 31.** szám alatt található, **78 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti díjának a csökkentéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

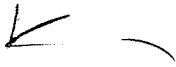
Határidő: 2014. január 20.

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. december 31.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS *u*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *9-1*

JOGI KONTROLL: *✓*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JAN 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
2014 JAN 10.

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE