

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

45
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 27-i ülésére

Tárgy: Laben-hancar Kft. 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 nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36339/0/A/3 és 36339/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti, 41 m² + 49 m², összesen 90 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségcsoport, amelyek műszakilag összefüggő egységet képeznek. A helyiségek egybe nyitása tulajdonosi hozzájárulás alapján, az Építésigazgatási Iroda 08-629/4/2008 számú határozata értelmében történt meg. A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolásúak.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. augusztus 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségek felújítandóak, (4) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1032/2013. (IX. 23.) számú határozatában **hozzájárult** a Budapest VIII., 36339/0/A/3 és a 36339/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám** alatt található, 41 m² + 49 m², összesen 90 m² alapterületű, műszakilag egybenyitott üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú üzlethelyiségek bérbeadásához **határozatlan időre 30 napos felmondással**, a **Laben-hancar Kft.** részére, vendéglátói tevékenység (szeszesital árusítással) céljára, **191.180,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

A Laben-hancar Kft. (cégjegyzékszáma: 01-09-178089; székhelye: 1086 Budapest, Karácsony S. u. 2/B. 2. 24.; képviseli: Lakatos Gyula ügyvezető) a bérleti szerződést a szerződéskötési határidő lejártáig, 2013. november 13-ig, nem kötötte meg a Bizottság döntésében foglalt feltételekkel, de módosítási kérelmet nyújtott be. A bérbevételi kérelmét fenntartja vendéglátói tevékenység (szeszesital árusítással) céljára, de a bérleti díj 150.000,- Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentését kéri. A kérése indoklásaként leírta, hogy a mai gazdasági helyzetben a bizottsági határozatban megállapított bérleti díj nem termelhető ki, továbbá az Üllői úton több üzlet is bezárt a közeli Corvin Pláza megnyitása miatt.

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.

A Laben-hancar Kft. korábbi kérelmében ugyanezen bérleti díj ajánlatát megtette, de mivel az jelentősen elmarad a számított bérleti díjtól, a szeszes italárusítási tevékenységre tekintettel nem javasoltuk annak elfogadását.

II. Beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiségek után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **30.712,- Ft/hó + Áfa.**

Az Avant.Immo Kft. 2012. február 27-én kelt, és 2013. szeptember 11-én aktualizált értékbecslés szerint a 36339/0/A/3 és A/4 hrsz-ú utcai földszinti nem lakás célú helyiségek **forgalmi értéke: 19.180.000,- Ft.** A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján: **191.800,- Ft + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését a kérelmező által kért összegre, mivel a bizottsági határozatban megállapított bérleti díj a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozatban foglalt a helyiségben végezni kívánt tevékenység alapján került meghatározásra. Az Üllői úton jelenleg is problémákat jelentenek a vendéglátó egységek látogatói által okozott zajok. Amennyiben a kérelmező nem veszi bérbe a helyiséget ezen az összegben, úgy várhatóan alacsonyabb bérleti díjon valósulhat meg a bérbeadás, mivel ehhez magasabb tevékenységhez számított bérleti díj kategória tartozik, mint a többi kereskedelmi, irodai tevékenységekhez. A bérleti díj 150.000,- Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentését túlzott mértékűnek tartjuk.

Javasoljuk a Bizottságnak, hogy a 1032/2013. (IX. 23.) 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 pozitívan befolyásolja a 2014. évi bérleti díj bevételi előirányzatot, amennyiben a kérelmező a bérleti szerződést a bizottsági határozat szerinti bérleti díjjal megkötöti.

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 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 vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó tartozik.

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/3** és a **36339/0/A/4** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 54-56.** szám alatt található, utcai, földszinti, 41 m² + 49 m² összesen **90 m²** alapterületű, műszakilag egybenyitott üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiségek bérleti díjának 150.000,- Ft/hó +Áfa összegre történő csökkentéséhez.
- 2.) **fenntartja** 1032/2013. (IX. 23.) számú határozatát, egyúttal **hozzájárul** a szerződéskötési határidő 20 nappal történő meghosszabbításához.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. február 3.

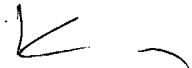
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. január 17.

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

2014 JAN 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE