

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.7. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 28-i ülésére

Tárgy: Interdent-2002 Kft. alacsonyabb bérleti díj megállapítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 2/C. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 35348/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Karácsony Sándor u. 2/C.** szám alatti, **43 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **raktár** besorolású.

A fenti helyiséget az Interdent-2002 Kft. (Budapest, Karácsony Sándor u. 2. fsz. 4., cégjegyzékszám: 01-09-706182, képviselő: Pencz Mónika Etelka ügyvezető) raktár céljára bérelte és jelenleg is használja. A Kft. 2009. május 28-án kelt határozott idejű bérleti szerződése 2013. december 31-én lejárt. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 50.310,- Ft óvadékot fizetett meg.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejárta előtt írásban felhívta a bérlő figyelmét arra, hogy bérleti szerződése lejár.

A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 123/2014. (II. 10.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul az Interdent-2002 Kft. által 2013. december 31-ig bérelt Budapest VIII. kerület 35348/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Karácsony Sándor u. 2/C. szám alatt található, 43 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség ismételt bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31-ig, 20.210,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén azzal, hogy amennyiben az éves fogyasztói árindex-szel történő bérleti díj emelés mértéke elmarad a közös költség összegétől, a bérleti díjat a közös költség változás időpontjától a közös költségnek megfelelő összegén kell megállapítani.

Az Interdent-2002 Kft. képviselője Pencz Mónika ügyvezető a bizottsági határozat kézhezvételét követően kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez, melyben kéri a határozatban megállapított bérleti díj alacsonyabb összegén történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a helyiségben nincs vízvételi lehetőség, és kéri a bérleti díj megállapítását az időközben csökkentett közös költség összegére.

A Kisfalu Kft. képviselője és a társasház közös képviselője 2014. február 28-án tartott helyszíni szemlén megállapították, hogy a helyiségben kiépített vízvételi lehetőség nincs. A közös képviselővel történt megegyezés alapján a helyiségre a továbbiakban vízórás közös költség kerül megállapításra.

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 betérjesztés indoklása

A bérleti díj összegének megállapítása kapcsán bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.030,- Ft/hó.**

Jelenlegi használati díj előírás: **16.374,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifon Property Kft. által 2014. január 23-án készített értébecslés szerint a 35348/0/A/1 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 2.100.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai pinceszinti helyiségben végzett tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 10.500,- Ft/hó.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint az Interdent-2002 Kft. használónak 2014. március 31. napjáig nincs hátraléka.

Az Opten cégtár mérleg- és eredmény kimutatás adatok alapján az Interdent-2002 Kft. 2010-ben 11.019 eFt nettó árbevételt realizált, míg 2011-ben 13.473 eFt-ot, ami 2012-ben kissé csökkent 12.534 eFt-ra.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2010., 2011. és 2012. évben is rendben eleget tett.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a 123/2014. (II. 10.) számú határozat módosítását és a fenti címen lévő helyiséget használó Interdent-2002 Kft. bérleti díjának 16.374,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen történő megállapítását. A javasolt bérleti díj összege megegyezik a jelenlegi használati díjjal. A vízvételi lehetőség hiánya miatt a bérleti díj csökkentését nem javasoljuk, mivel ezzel az információval az Interdent-2002 Kft. eddig is tisztában volt, mint a helyiség korábbi bérlője, jelenlegi használója. A forgalmi érték megállapításánál a szakértő figyelembe vette, hogy a helyiség nem rendelkezik vízvételi lehetőséggel, így további csökkentést maximum a számított bérleti díj mértékéig javasolunk.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség Interdent-2002 Kft. részére történő további bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét. Azért javasoljuk a közös költséggel megegyező összesen történő bérleti díj megállapítását, mivel a pinceszinti helyiségek bérbevitelére nagyon csekély az érdeklődés.

Amennyiben a helyiség visszaadásra kerül az Önkormányzatnak, kiadásként havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételeit.

A döntés 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) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A képviselő-testület határozat 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet, szeszesital árusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A képviselő-testületi határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiséggel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) módosítja a 123/2014. (II. 10.) számú határozatát a bérleti díj tekintetében, és **hozzájárul** az Interdent-2002 Kft. által használt, **Budapest VIII. kerület 35348/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Karácsony Sándor u. 2/C.** szám alatt található, **43 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31. napjáig, a közös költséggel megegyező (a határozathozatal időpontjában) **16.374,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén azzal, hogy amennyiben az éves fogyasztói árindex-szel történő bérleti díj emelés mértéke elmarad a közös költség

összegétől, a bérleti díjat a közös költség változás időpontjától a közös költségnek megfelelő összegben kell megállapítani.

- 2.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. május 05.

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. április 22.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

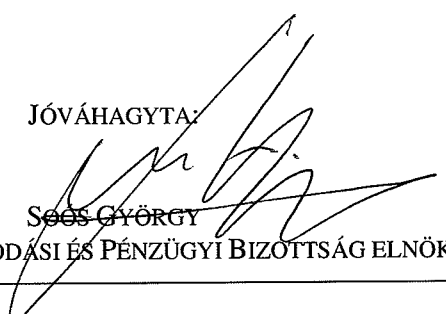
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ
2014. ÁPR 22.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZŰCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE