

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. május 5-i ülésére

Tárgy: BARAKZAI Bt. alacsonyabb bérleti díj megállapítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. József krt. 48. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében

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 képező **Budapest VIII., 35229** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., József krt. 48. szám alatti**, bérleti szerződés szerint **81 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérelője volt a **BARAKZAI Bt.** a 2010. április 30. napján kelt, 2013. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget kereskedelmi üzlet (keleti élelmiszerek forgalmazása, szeszesital árusítása nélkül) céljára használja a volt bérelő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiségbe bérleti jog átadás révén került, a szerződéskötéskor 442.220,- Ft szerződéskötési díjat és 165.833,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiséget magába foglaló ingatlan 100 %-os önkormányzati tulajdon, társasházzá történő alapítása folyamatban van.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 240/2014. (III. 10.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a **BARAKZAI Bt.** által használt Budapest VIII., 35229 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 48. szám alatt található, 157 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszer jellegű vegyes kereskedelem (keleti élelmiszerek forgalmazása) szeszesital árusítás nélkül céljára, 71.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.

A **BARAKZAI Bt.** képviselője a bizottsági határozat kézhezvételét követően írásbeli kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, mivel a bizottsági határozatban szereplő bérleti díjat nem tudja elfogadni, és egy alacsonyabb összegre tett ajánlatot. Indokolásul leírta, hogy a fenti helyiségre jelenleg fizetett (nettó: 51.811,- Ft/hó) összegre történő csökkentést azért kéri, mert a helyiség eddigi díját is csak nagy nehézségek árán tudta kitermelni, mivel a forgalma visszaesett az évek óta tartó nehéz gazdasági helyzet miatt.

A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

II. A betérjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **51.811,- Ft/hó.**

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **19.576,- Ft/hó.**

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a BARAKZAI Bt-nek 2014. március 31-ig bruttó 1.714,-Ft használati díj hátraléka van.

A Grifton Property Kft. 2014. február 05-i értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: 14.300.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet, szeszital árusítás nélkül) 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 71.500,- Ft.**

Az értékbecsléskor készített felmérés szerint a helyiség a valóságban 157 m² alapterületű, ez alapján került megállapításra a helyiség forgalmi értéke is. A helyiség hivatalos alapterülete az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kerül megállapításra.

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

Az Opten cégtár mérleg- és eredménykimutatás adatai alapján a BARAKZAI Bt. 2010-ben 1.922 eFt árbevételt realizált, míg 2011-ben 4.787 eFt-ot, ami 2012-ben 4.510 eFt-ra visszaesett. 2010-ben mérleg szerinti eredménye -1.153 eFt, míg 2011-ben 65 eFt, 2012-ben pedig csak 32 eFt, amely a 2011. évi mérleg szerinti eredményhez képest csökkenést jelent.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiséget használó BARAKZAI Bt. bérleti díjának 60.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapítását. Azért javasoljuk a jelenlegi használati és a számított bérleti díj közötti nettó 60.000,- Ft/hó bérleti díj megállapítását, mivel véleményünk szerint ez az összeg még elfogadható lenne a BARAKZAI Bt. számára, és továbbra is bérelné a pinceszinten lévő helyiséget.

A bérbeadás feltétele, hogy a fennálló használati díjhátralék a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlítésre kerüljön.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegén történő megállapítását, tekintettel arra, hogy fizetési kötelezettségének mindig határidőben eleget tett, a helyiséget saját költségen felújította, karbantartja, továbbá a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel.

Amennyiben a helyiség visszavételre kerülne az Önkormányzatot üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli. Tapasztalataink szerint jelenleg pincszinti helyiségre nincs érdeklődés akkor, sem ha az forgalmas útnál helyezkedik el. Amennyiben a bérlő visszaadja a helyiséget, a helyiség állapota romlik és a későbbi bérbeadása kétségesse válik a jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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 vagyonkezelő 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 240/2014. (III. 10.) számú határozatát a bérleti díj tekintetében, és hozzájárul a BARAKZAI Bt. által használt Budapest VIII., 35229 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 48. szám alatt található, 157 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszer jellegű vegyes kereskedelem (keleti élelmiszerek forgalmazása) szeszesital árusítás nélkül céljára, 60.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.
- 2.) a bérbeadás feltétele, hogy a fennálló használati díjhátralék a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlítésre kerüljön.
- 3.) 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 12.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

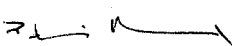
Budapest, 2014. április 25.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

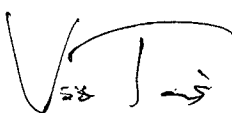
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



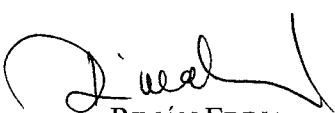
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 ÁPR 29.



BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE