

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Singer-Fülemüle Kft. alacsonyabb bérleti díj megállapítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Kőfaragó u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek 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 képezi a **Budapest VIII., 36487/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatti, 66 m²** alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti szintű nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** besorolású a helyiség.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36487/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatti, 117 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti szintű nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **étterem** besorolású a helyiség.

A fenti helyiségek korábban bérlője, jelenleg használója a Singer-Fülemüle Kft. a 2000. szeptember 30-i keltezésű, határidő és jogutódlás miatt többször módosított határozott idejű 2013. május 31-ig szóló, a bérleti szerződésre 10 éves opciós jogot biztosító bérleti szerződés alapján. A helyiséget vendéglátás és raktározás céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. A Singer-Fülemüle Kft. óvadékot nem fizetett.

A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 331/2014. (III. 24.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., 36487/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatt található, 66 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a Singer-Fülemüle Kft. részére határozott időre, 2019. december 31. napjáig, raktározás céljára, 24.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.

Továbbá hozzájárul a Singer-Fülemüle Kft. által használt Budapest VIII., 36487/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatt található, 117 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, étterem (vendéglátás szeszesital árusítással) céljára, 180.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjon.

A Singer-Fülemüle Kft. képviselője Singer Viktor ügyvezető a bizottsági határozat kézhezvételét követően írásbeli kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez a bizottsági határozatban szereplő bérleti díj általuk eddig fizetett összegben történő megállapítása, illetve a bérleti jogviszony 10 évben történő megállapítása ügyében.

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 valamint a bérleti jogviszony időtartamának megállapítása kapcsán bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj előírás: **146.510,- Ft/hó.**

A 36487/0/A/1 hrsz-ú pinceszinti vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **14.007,- Ft/hó.**

A 36487/0/A/2 hrsz-ú pinceszinti vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **24.840,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Singer és Fülemüle Kft.-nek 2014. március 31-ig (1 havi) bruttó 214.090,- Ft használati díj hátraléka van.

A Grifon Property Kft. 2014. február 05-i értékbecslése szerint, a 36487/0/A/1 hrsz-ú, udvari bejáratú pinceszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari pinceszinti helyiségben végzett tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 24.500,- Ft.**

A Grifon Property Kft. 2014. február 05-i értékbecslése szerint, a 36487/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 24.800.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó (vendéglátás) 12 %-os szorzó alapján a **számított nettó bérleti díj összeg: 248.000,- Ft/hó.**

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 (a 2012. évi nettó árbevétel: 2 000 eFt, a mérleg szerinti eredmény: 244 eFt, befektetett eszközök: 0 Ft, forgóeszközök: 1 390 eFt, saját tőke: 1 218 eFt, kötelezettségek: 172 eFt).

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti helyiségek bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a földszinti helyiség esetében a számított díj összegétől alacsonyabb összegben került meghatározásra a bérleti díj összege. Nem javasoljuk a bérleti jogviszony 10 évben történő megállapítását, mivel amennyiben létrejön a határozott idejű bérleti szerződés, annak lejártakor a bérleti díj felülvizsgálatra kerülhet a tulajdonos részéről.

Javasoljuk a 331/2014. (III. 24.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozatában foglaltak fenntartását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel.

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 a bérleti díjról 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 Képviselő-testület határozatában 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 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 (vendéglátás, szeszesital árusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 12 %. Az udvari pinceszinti helyiség esetében a raktározás 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 36487/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5.** szám alatt található, **66 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapításához és a bérleti jogviszony 10 évben történő megállapításához.
- 2.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 36487/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám** alatt található, **117 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti díjának alacsonyabb

összegen történő megállapításához és a bérleti jogviszony 10 évben történő megállapításához.

- 3.) fenntartja a 331/2014. (III. 24.) számú határozatában foglaltakat azzal, hogy 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

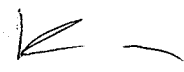
Határidő: 2014. május 12.

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

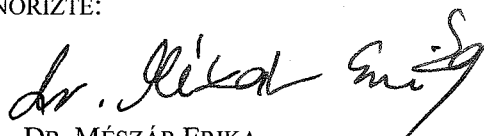
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

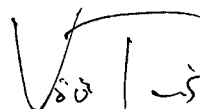
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 ÁPR 29.


JÓVÁHAGYTA:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY 
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE