

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

6.12. számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 23-i ülésére

Tárgy: A DIWA-Plusz Kft bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann 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., 34799/0/A/2** és a **34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Népszínház u. 21. szám alatti, 208 m²** alapterületű pinceszinti, és **258 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérelője a DIWA-Plusz Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-721235; székhely: 1061 Budapest, Gyömrői út 99.; képviseli: Oláh Attila) a 2003. december 16-án kelt és 2013. augusztus 28-án módosított határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A pinceszinti rész kizárólag a földszintről közelíthető meg. A DIWA-Plusz Kft. a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot nem fizetett. A szerződéskötés időpontjában a bérleti szerződésbe csak üzlet került beírásra, a bérelő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet céljára használja, szeszesital árusítással. Az ingatlan-nyilvántartásban a pince **iroda**, a földszint **üzlet** besorolású.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 894/2013. (VII. 31.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a DIWA-Plusz Kft. bérelő által bérelt Budapest VIII., 34799/0/A/2 és a 34799/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház u. 21. szám alatt található, 208 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, pince és 258 m² földszinti helyiségcsoport földszinti 14 m² alapterületének albérletbe adásához a Regina Tabak Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-786691; képviseli: Dienes Éva Irén és Oláh Attila önállóan) részére, nemzeti dohánybolt és újság kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára. A hozzájárulás megadásával a bérleti díj összege 547.069,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosult.

A benyújtott iratok alapján megállapítható volt, hogy a DIWA-Plusz Kft. és a Regina Tabak Bt. is a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A DIWA-Plusz Kft. képviselője, Oláh Attila kérelemmel fordult a Kisfalu Kft.-hez, amelyben szakaszos bérleti díj csökkentésért folyamodik, az első évben 50 %-os, a második évben 40 %-os, a harmadik évben pedig 25 %-os engedmény biztosításával, továbbá a 2015., 2016. és 2017-es év inflációs emeléstől történő eltekintést kéri.

Leírása alapján a nehéz gazdasági helyzetben ilyen magas bérleti díj mellett nem lesz képes továbbra is üzemeltetni a vállalkozását. Kérelmében leírja, hogy a helyiségek felújítására nagyjából 25.000.000,- Ft-ot fordított, új csatornarendszert kialakítva, az elektromos hálózatot kicserélve, és egy vásárlói igényt kielégítő üzlethelyiséget kialakítva, bérbeszámítással azonban nem éltek. A trafik pályázat elnyerését követően újabb jelentős összeget fordított a helyiségre, remélve, hogy fellendíti a forgalmát, azonban a számításai nem váltak be, és a bevétele továbbra sem emelkedett, az üzlet veszteséges maradt.

Mostanra a bérleti díj csökkentésében látja az egyetlen lehetőséget arra, hogy továbbra is üzemeltetni tudja a vállalkozását a fenti helyiségekben. Ha nem kapja meg a csökkentést, vissza kell adja a helyiséget.

A bérleti díjat mindig rendben fizette. A bérlő a helyiséget folyamatosan karban tartja.

A kérelmet a Bizottság 2014. május 12-i ülésén tárgyalta és 518/2014. (V. 12.) számú határozatában nem járult hozzá a bérleti díj csökkentéséhez.

A bérlő a kérelmét azonos tartalommal megismételte és kérte a döntés felülvizsgálatát, lehetőség szerinti módosítását.

II. A betérés indoka

A bérleti díj felülvizsgálata bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A bérleti szerződés megkötésének időpontjában a földszintre és a pincére együtt került megállapításra a bérleti díj, ezért a DIWA-Plusz Kft. jelenlegi **bérleti díj előírása: 556.369,- Ft/hó + Áfa**, ami tartalmazza 14 m² alapterületű rész albérletbe adása miatti díjtétel emelést is 31.989,- Ft/hó + Áfa összegben, ami a területre eső díj kétszerese.

A pinceszinti vízáraz helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége: **39.732,- Ft/hó + 7.740,- Ft/hó összesen: 47.472,- Ft/hó.**

A földszinti vízáraz helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége: **32.032,- Ft/hó + 6.240,- Ft/hó összesen: 38.272,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint 2014. május 31. napjával a bérlőnek tartozása nem áll fenn.

A 34799/0/A/2 hrsz-ú, 208 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott **becsült értéke: 9.628.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) 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 értéke szolgál. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege **80.233,- Ft/hó + Áfa.**

A 34799/0/A/6 hrsz-ú, 258 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott **becsült értéke: 51.548.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) 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 értéke szolgál. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege **429.567,- Ft/hó + Áfa.**

Számított bérleti díjak összesen: 509.800,- Ft/hó + Áfa.

Amennyiben a helyiség pályázaton kerülne meghirdetésre a pályázatban megjelölendő minimális bérleti díj 407.840,- Ft/hó + Áfa lenne.

Az albérletbe adás miatt az érintett területet az esetleges bérleti díj csökkentésnél nem javasolt figyelembe venni, ezért a többlet díj mértékével (15.994,- Ft/hó + Áfa) javasolt növelni az új bérleti díjat.

A DIWA-Plusz Kft. nyilatkozata szerint egyedül a Népszínház utcai üzletet üzemelteti, és a nyilvántartási adatok szerint is csak ezzel a telephellyel rendelkezik. A benyújtott mérleg- és eredménykimutatás adatok, valamint főkönyvi kivonat szerint a nettó árbevétele 2012-ben 215.806 eFt volt, amely 2013-ban 177.402 eFt-ra csökkent. Mérleg szerinti eredménye 2012-ben 0 eFt, 2013-ban gazdálkodását 228 eFt veszteséggel zárta. 2012-ben követelése 385.122 eFt-ot tettek ki, rövid lejáratú kötelezettségei ezzel szemben 257.096 eFt-ot. 2013-ban követelése 152.770 eFt-ot tettek ki, rövid lejáratú kötelezettségei pedig 151.250 eFt-ot, melyből látható, hogy a társaság likviditása 2012-höz képest jelentősen romlott.

A cég közzétételi kötelezettségének eleget tett, végrehajtási, felszámolási és csődeljárás alatt nem áll.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti helyiség vonatkozásában a DIWA-Plusz Kft. részére a bérleti díj három éven át történő szakaszos, az első évben 2014. július 1. napjától a bérleti díjának 50 %-os, a második évben 40 %-os, a harmadik évben pedig 25 %-os csökkentését, valamint további három éven keresztül az inflációs emelés elengedését tekintettel arra, hogy a fizetendő bérleti díj így nagy mértékben elmaradna a helyiség ismételt bérbeadásakor kérhető díjtól.

Javasoljuk a bérleti szerződés módosítását, és a havi bérleti díj 2014. július 1. napjától 2017. június 30. napjáig 407.840,- Ft + 15.994,- Ft, összesen 423.834,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását. A bérleti díj összege 2017. július 1-től 556.369,- Ft/hó + Áfa összegre emelkedik.

A Kft. évek óta bérlő a kerületben, az Önkormányzat érdekét pedig az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében. A bérlő folyamatosan karban tartja és felújította az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben teljesíti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének, 36 hónap alatt nettó 4.771.247,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget, havi 85.744,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

A kérelem engedélyezésével egy régóta a kerületben működő és jól fizető bérlő tartható meg, új bérbeadás esetén azonban a leendő bérlő fizetési készsége és hajlandósága kétséges.

Amennyiben a helyiség megüresedik azt csak pályázat útján lehet bérbe adni, valamint a helyiség adottságai, miszerint nagy pince tartozik hozzá, tovább nehezíti a kiadhatóságát. A jelenleg hatályos rendelkezések alapján a pályázatban megjelölendő minimális bérleti díj 407.840,- Ft/hó + Áfa lenne. A bérleti díj csökkentése az Önkormányzat számára továbbra is előnyös.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadási 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 21. a) pontja alapján a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj csökkentésével és a bérleti szerződés módosításával 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. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti 208 m² alapterületű 34799/0/A/2 hrsz-ú pinceszinti és a 258 m² alapterületű 34799/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségeket bérlő DIWA-Plusz Kft. bérleti szerződésének módosításához a bérleti díj három éven át történő szakaszos, az első évben 2014. július 1. napjától a bérleti díjának 50 %-os, a második évben 40 %-os, a harmadik évben pedig 25 %-os csökkentésével, valamint további három éven keresztül az inflációs emelés elengedésével.
- 2) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti 208 m² alapterületű 34799/0/A/2 hrsz-ú pinceszinti és a 258 m² alapterületű 34799/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségeket bérlő DIWA-Plusz Kft. részére a bérleti szerződés módosításához, és a havi bérleti díj 2014. július 1. napjától

2017. június 30. napjáig 423.834,- Ft/hó + Áfa összesen történő megállapításához. A bérleti díj összege 2017. július 1-től 556.369,- Ft/hó + Áfa + infláció összegre emelkedik.

- 3) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, továbbá a 19. § (3) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

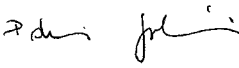
Budapest, 2014. június 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

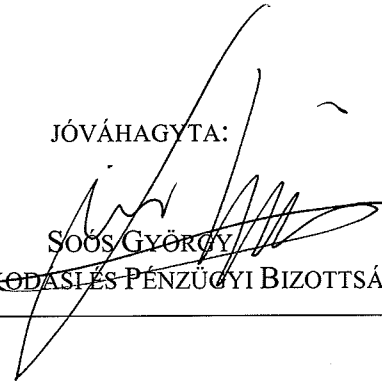
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


Danada-Rimán Edina

jegyző

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE