

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 1-i ülésére

Tárgy: Supremum Service Kft. bérlő tevékenységi kör bővítésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Horváth M. tér 2. 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 296/2014. (III. 17.) számú határozata alapján, az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35550/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Horváth M. tér 2. szám** alatti, **89 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Supremum Service Kft.** a 2014. április 01-én kelt határozott (2019. december 31.) idejű bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget háztartási és szórakoztató elektronikai cikkek javítása és raktározási tevékenységek céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Supremum Service Kft. 282.450,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 16.540,- Ft/hó + Áfa.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 74.133,- Ft/hó + Áfa, a bérleti díj megállapításánál a bérleti díj 20 %-kal csökkentésre került, tekintettel arra, hogy a helyiség a kérelem tárgyalásáig 8 hónapja üres, hasznosítatlan volt. A bérlőnek 2014. október 31. napjáig hátraléka nem áll fenn.

A Supremum Service Kft. bérlő (székhely: 1089 Budapest, Korányi S. u. 3. b. épület; cégjegyzékszám: 01 09 996580; adószám: 24226882-2-42; képviselő: Mándi Anikó és Mándi Árpádné önálló képviseleti jogú ügyvezetők) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség kisállat eledel forgalmazás tevékenységgel történő kibővítése kapcsán. Kéri továbbá, hogy a bérleti díj ne kerüljön megemelésre és a bizottság tekintsen el az újbóli közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől, tekintettel a tevékenység bevezetésének és a készletezés nagy költség igénye miatt, amelynek a megtérülése várhatóan másfél-két év.

A Grifton Property Kft. 2013. augusztus 23-án készített, és 2014. október 20-án aktualizált értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: 13.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 92.667,- Ft + Áfa.

Javasoljuk a Supremum Service Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében állateledel kiskereskedelem tevékenységgel. Tekintettel az új tevékenység 2 éves piaci bevezetésére a bérleti díj megállapítását a következőképpen: javasoljuk a bérleti díj összege a jelenlegi 74.133,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összeg marad, amely 2016. december 1-től 92.667,- Ft/hó + Áfa + bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosul.

A 2016. december 1-től javasolt bérleti díj mértéke magasabb, mint a két év alatt 2 %-os inflációval korrigált bérleti díj mértéke, ezért az Önkormányzat számára a javaslat előnyös.

Nem javasoljuk a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől való eltekintés engedélyezését, tekintettel arra, hogy a Társaság a bérleti szerződés módosítás aláírásával magasabb bérleti díj fizetésre vállal kötelezettséget.

II. A betérjesztés indoka

A tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A nagyobb és folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

IV. 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) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – 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 VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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 képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %-os.

A Rendelet 14. § (1) értelmében 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 17. § (5) bekezdés c) pontja értelmében a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni a bizottság egyedi döntése alapján.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés 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 döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35550/0/A/19 hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Horváth M. tér 2.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **89 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Supremum Service Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör bővítése tekintetében, állateledel kiskereskedelem tevékenységgel, 2016. november 30. napjáig 74.133,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak, 2016. december 1. napjától 92.667,- Ft/hó + Áfa + bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett.
- 2.) nem tekint el a közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásától.
- 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) d) bekezdése alapján az óvadék feltöltése, valamint a 19. § (3) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. december 08.

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. november 24.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE