

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

73.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 02-i ülésére

Tárgy: Creatrio Kft. bérlő bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Stáhly u. 15. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Stáhly u. 15.** szám alatti, **80 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Creatrio Kft., a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 13/2015. (I. 12.) számú határozata értelmében. A Creatrio Kft. a határozatlan idejű bérleti szerződést 2015. február 11-én kötötte meg, és vendéglátás (szeszesital árusítással) céljára használja a helyiséget. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

Jelenlegi bérleti díj előírása: 84.000,-Ft/hó + Áfa.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 13.280,- Ft/hó.

A **Creatrio Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-979206; székhely: 1181 Budapest, Bókay Á. u. 43.; adószám: 23813607-1-43; képviselő: Kiss Ákos Tibor ügyvezető) bérleti díj csökkentési kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség felújításának idejére. A Társaság a helyiség felújítására vonatkozó költségek bérleti díjba történő beszámítását nem kéri. A felújítás idejére, melyet 2 hónapra terveznek, a bérleti díjat 25.000,-Ft/hó + Áfa összegben kéri megállapítani.

A Grifon Property Kft. 2014. december 12-én készített értékbecslése szerint az utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 8.400.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai pinceszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (vendéglátás szeszesital árusítással) tartozó 12 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 84.000,- Ft.

Nyilvántartásunk szerint a Creatrio Kft.-nek 2015. január 31. napjáig a két helyiségre lejárt határidejű bérleti-, közüzemi-, és külön szolgáltatási díjhátraléka nincs.

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Creatrio Kft. bérleti szerződésének módosítását és a bérleti díj 2 hónap időtartamra 50.000,-Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását 2015. március 1. - április 30-ig. 2015. május 1-től a bérleti díj 84.000,-Ft/hó + Áfa összegre emelkedik. Javasoljuk a csökkentés engedélyezését, tekintve, hogy a felújítás időtartama alatt a társaság a helyiségben üzemelni nem tud.

Nem javasoljuk azonban a bérlő által kérelmezett összegre történő csökkentést, mivel a helyiség előzőleg is vendéglátó tevékenységre volt bérbe adva és ennek megfelelően kialakítva, továbbá a helyiség jelenlegi felújítása a melegkonyhás vendéglátó tevékenységhez szükséges kialakításokra, és a meglévő berendezések felújítására vonatkozik.

A javaslat alapján óvadék feltöltésre nincs szükség, mivel a befizetett óvadék összege magasabb, mint a javasolt bérleti díj után fizetendő óvadék összege. Továbbá nem szükséges a szerződés módosítás közjegyzői okiratba foglalása sem, tekintettel arra, hogy a bérleti szerződéshez kötött okiratban magasabb összegre vállalt a bérlő kötelezettséget, mely alapján az esetleges tartozás behajtható.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti szerződés módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a felújítás idejére a bérleti díj csökkentést, tekintettel arra, hogy azt a bérlő saját költségén végzi el, és bérbeszámítást nem kér. Az Önkormányzat tulajdonát képező helyiség értéke a felújítással nő, ezért egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő által beépített értéknövelő beruházások a helyiségben maradnak, amely az újabb bérbeadást megkönnyítheti.

A bérleti díj csökkentés negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. Fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj 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 szervezete dönt.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának IV. Fejezet 20. pont b.) bekezdése értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímeneken legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt.

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 óvadékok megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel 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 Creatrio Kft. bérlő által bérelt **Budapest VIII., 36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Stáhly u. 15. szám** alatt található, 80 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérleti díjának 25.000,-Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentéséhez a helyiség felújítása miatt.
- 2.) **hozzájárul** a Creatrio Kft. bérlő által bérelt Budapest VIII., 36460/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Stáhly u. 15. szám alatt található, 80 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség felújításához.
- 3.) **hozzájárul** a Creatrio Kft. bérlő által bérelt **Budapest VIII., 36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Stáhly u. 15. szám** alatt található, 80 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség tekintetében a bérleti szerződésének módosításához és a bérleti díj **50.000,-Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapításához **2015. március 1. - április 30-ig**. 2015. május 1-től a bérleti díj 84.000,-Ft/hó + Áfa összegre emelkedik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2015. március 09.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. február 19.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

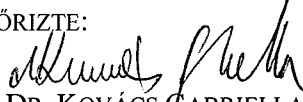
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓSGYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE