

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.12.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 20-i ülésére

Tárgy: MELANDRIJON Bt. bérlő tevékenységi kör bővítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft. Kovács Ottó 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., 36339/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti, 91 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **MELANDRIJON Bt.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 729/2013. (VI. 24.) számú határozata alapján a 2013. június 26-én kelt határozott (2018. december 31.) idejű bérleti szerződés értelmében. A bérlő a helyiséget trafik, dohányáru kiskereskedelmi (szeszesital árusítása nélkül) tevékenység céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Bt. 336.045,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 21.021,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 89.699,- Ft. A bérlőnek 2015. március 31. napjáig nincs díjhátraléka.

A **MELANDRIJON Bt.** bérlő (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; cégjegyzékszám: 01-06-786747; adószám: 24351018-2-42; képviselő: Jónás Andrea ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség tekintetében a tevékenységi kör bővítése kapcsán palackozott szeszesitalok árusításával. Kérelmében leírja, hogy kereskedelmi tevékenységet folytat, jelenleg dohányárut és az üdítőt forgalmaz, amely nem termel akkora bevételt, amellyel nyereséges lehet a vállalkozása, továbbá lehetősége nyílna újabb munkaerőt alkalmazni.

Bérleti díj ajánlata: 180.000,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. 2012. június 06-i, és a Kisfalu Kft. ingatlanszakértője által 2015. március 23-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **18.900.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a végezni kívánt tevékenységhez (italbolt, dohányárusítás) tartozó 25 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: **393.750,- Ft.**

Javasoljuk a MELANDRIJON Bt. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében trafik, dohányáru kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységre, a számított bérleti díjon, azaz 393.750,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén.

A MELANDRIJON Bt. 2013. május 13-án került bejegyzésre, 2013-ban az éves árbevétele 105.658 eFt volt, így az árbevétele egy hónapra vetítve 16.255 eFt.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának bérlő által ajánlott összegén történő megállapítását, tekintettel a dohányárusítási tevékenységre. A jelenlegi bérleti díj meghatározása óta, a bérleti díj megállapítására vonatkozó Képviselő-testületi határozat módosításra került, ami miatt jelentősen magasabb bérleti díj előírás is lehetséges. Új bérbeadás esetén, a jelenleg hatályos rendelkezések

szerinti bérleti díj kerülne megállapításra. A bérlő által ajánlott bérleti díj ettől nagy mértékben elmarad.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A magasabb és folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös. Amennyiben a kérelem elutasításra kerül, a bérlő a bérleti jogviszonya változatlan tartalommal fennmarad.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

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) 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 az italbolt, dohányárusítás tevékenységhez tartozó szorzó 25 %.

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.) **nem járul hozzá** a MELANDRIJON Bt. által bérelt, Budapest VIII. kerület, 36339/0/A/5 hrsz-on nyilvántartott, a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatt található önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti díjának, a bérlő által ajánlott 180.000,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapításához a tevékenységi kör bővítése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 36339/0/A/5 hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Üllői út 54-56.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **91 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **MELANDRIJON Bt.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör bővítése tekintetében trafik, dohányáru kiskereskedelem szeszesital árusítással történő tevékenységre, 393.750,- Ft/hó + Áfa + bérleti, közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 feltöltését, valamint a 19. § (3) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

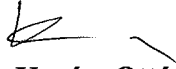
Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. 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, 2015. április 13.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

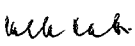
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 ÁPR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 ÁPR 14.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE