

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

64.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 18-i ülésére

Tárgy: SINGER-FÜLEMÜLE Kft bérlo bérleti díj csökkentési kérelme átmeneti időre a Budapest VIII. kerület Kőfaragó u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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 képezi a Budapest VIII., 36487/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatti, 66 m² alapterületű, udvari bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

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 nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban étterem besorolású.

Bérlojük a Singer-Fülemüle Kft a 2000. szeptember 30. napján kötött, majd határidő és jogutódlás miatt többször módosított 2019. december 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződések alapján. A bérlo 457.200,- Ft + 62.230,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiségeket vendéglátás és raktározás céljára használják.

A Realteam Társasházkezelő Iroda tájékoztatása szerint a Kőfaragó u. 5. Társasház utcai homlokzat, kőpárkány, utcai nyílászáró külső festése, udvari homlokzat, lépcsőház, kapualj és kapu, ablakok külső festésére és elektromos vezetékek cseréjére 2014. szeptember 25-én vállalkozói szerződést kötöttek. Az I. ütem munkálatai 2014. december 15-ig befejeződtek. Jelenleg a II. ütem munkálatai folynak, melynek várható befejezése 2015. június 30-a.

Singer Viktor 2014. december 12-én kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben elismerte, hogy az étterem üzemel, azonban a felújítások sok kellemetlenséggel, kosszal járnak, ezért a felújítás idejére 50 %-os bérleti díj csökkentést kér, mivel a munkálatok a forgalmának csökkenését eredményezik. A Singer-Fülemüle Kft. könyvelője megküldte Irodánknek a cég 2014. évi főkönyvi kivonatát. A kimutatások alapján a bérlo árbevétele 2014. január 01. – 2014. szeptember 30. közötti időszakban 2.875.638,- Ft/hó volt, 2014. október 01. – 2014. december 31. közötti időszakban 2.094.500,- Ft/hó csökken.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 24.500,- Ft + 180.000,- Ft + Áfa/hó, összesen: 204.500,- Ft.

A 36487/0/A/1 hrsz-ú pincszinti vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 18.879,- Ft/hó.

A 36487/0/A/2 hrsz-ú földszinti vízórá nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 46.440,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a Singer és Fülemüle Kft-nek 2015. március 31-ig bérleti díj elmaradása nincs.

A Grifon Property Kft. 2014. február 05-én készített, majd 2015. január 12-én aktualizált értékbecslése szerint, a 36487/0/A/1 hrsz-ú, udvari bejáratú pincszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari bejáratú pincszinti 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-én készített, majd 2015. január 12-én aktualizált értébecslése 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.

A helyiség bérleti díja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 331/2014. (III. 24.) számú határozatával került megállapításra.

A jelenleg folyamatban lévő építési munkák a műemlék épületen bekövetkezett károsodás miatt szükségesek. Korábban egy kő épületdísz leesett a homlokzatról, ami további balesetveszélyeket hordozott magában. A hosszadalmas műemléki engedélyezési eljárást követően lehetőség nyílt az épület homlokzatának helyreállítására. A társasházban az Önkormányzat 53,5 % tulajdoni hányada van.

Nem javasoljuk a bérleti díj 50 %-kal történő mérséklését

Javasoljuk a földszinti, 36487/0/A/2 hrsz-ú helyiség esetében a bérleti díj 20 %-kal, 180.000,- Ft-ról 144.000,- Ft-ra történő mérséklését 2015. május 1. napjától 2015. június 30-ig, a bérlőnek a társasház által végzett munkák miatti bevétel kiesésre tekintettel. A kérelem esetében a forgalmi adatok pontosítása miatt több alkalommal kértünk felvilágosítást, ezért annak korábban történő tárgyalására nem volt lehetőség.

A raktározásra használt pincei 36487/0/A/1 hrsz-ú helyiség tekintetében pedig a ház felújítása nem járhat forgalom kieséssel, azt a bérlő ugyanúgy hasznosítja, így e helyiség tekintetében a bérleti díj csökkentése emiatt sem indokolt.

Nem javasoljuk a bérleti díj mérséklését 2015 januárjától, tekintettel arra, hogy a közös képviselő tájékoztatása szerint a május előtti időszakban elsősorban az udvari homlokzaton, a lépcsőházon és a kapun folytak a munkálatok, melyek nem okozhatták az étterem bevételének csökkenését.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiségek esetében a bérleti díj átmeneti időre alacsonyabb összegben történő megállapításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadásával az önkormányzat bérleti díj bevétele csökken havi 36.000,- Ft-tal két hónapon keresztül. Ha a bérlő a kérelem elutasítás miatt visszaadja a helyiséget, az önkormányzatnak közös költség kiadási kötelezettsége keletkezik.

A döntés az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit csökkenti.

A döntés 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 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 Kt. határozat 8. a) pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a vendéglátás szeszárúsítással tevékenységhez tartozó szorzó 12 %, valamint a pincszinti helyiségben végzett raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A Határozat 20. pont értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt.

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

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- 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,
- a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- 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 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 Singer Fülemüle Kft. bérleti szerződésének módosításához és a társasház által az épületen végzett felújítások miatt történő bérleti díj csökkentéséhez a **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5.** szám alatti 36487/0/A/1 hrsz-ú, **66 m²** alapterületű udvari bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség tekintetében.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 18.

- 2.) **hozzájárul** a Singer Fülemüle Kft.-vel kötött bérleti szerződés módosításához, a 180.000,- Ft + Áfa/hó bérleti díjának 144.000,- Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentéséhez a társasház által az épületen végzett felújítások miatt a **Budapest VIII., Kőfaragó u. 5.** szám alatti 36487/0/A/2 hrsz-ú, **117 m²** alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség tekintetében 2015. május 1. napjától 2015. június 30. napjáig.

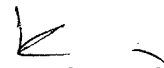
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 18.

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. május 11.


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

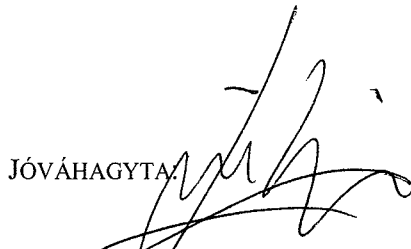
2015 MÁJ 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMAN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁJ 12.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE