

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 2-i ülésére

Tárgy: A „Color 2000” Kft. bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási 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

A Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti, 34799/0/A/6 hrsz.-ú, 258 m² alapterületű, utcai földszinti (tulajdoni lap szerint: üzlet) és a csak ebből az albetétből megközelíthető 34799/0/A/2 hrsz.-ú 208 m² alapterületű pincszinti (tulajdoni lap szerint: iroda) nem lakás céljára szolgáló helyiségeket érintő bérleti jog „Color 2000” Kft. részére történő átruházásához a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 123/2016. (II.08.) számú határozatában adta hozzájárulását (korábbi bérlő: Diwa-Plusz Kft.).

A Tisztelt Bizottság a bérleti díj mértékét 2017. június 30-ig a Diwa-Plusz Kft. által korábban fizetett bérleti díj összegével azonos összegben határozta meg, azaz 439.828,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és költszolgáltatási díjak, mely 2017. július 1-től 556.369,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + infláció + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegre emelkedett.

A „Color 2000” Kft. a fenti helyiségre 2016. április 6-án írta alá a határozott időre, 2026. december 31-ig szóló bérleti szerződést élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenység céljára. A cég a szerződéskötést megelőzően 1.675.745,- Ft szerződéskötési díjat, valamint ugyanekkora összegű óvadékot fizetett be. A szerződés székhely cím változás miatt 2017. május 31-én módosításra került.

A „Color 2000” Kft. (adószám: 10393697-2-42; székhely: 1077 Budapest, Almássy u. 3. 1. em. 7.) ügyvezetője, Dancsevics Tibor a 2017. július 4-én nyilvántartásba vett kérelmében előadja, hogy az üzlet bevezetése és a vevőszerezés (vevők visszaszoktatása) folyamata még nem zárult le, így a cég árbevétele messze elmarad attól az összegtől, amivel gazdaságosan tudnának üzemelni, és már a bérleti díj befizetése is nehézségeket okoz. Fent leírtak miatt kérelmében a bérleti díj csökkentését 350.000,- Ft/hó + ÁFA összegre kérte, azonban személyes megjelenése alkalmával elmondta, hogy a 2017. június 30-ig fizetett 439.828,- Ft + ÁFA bérleti díj meghagyása is már sokat javítaná a vállalkozás pénzügyi helyzetén. Kérelméhez mellékelten megküldte a cég 2016. évi mérlegét.

A megküldött 2016. évre vonatkozó általános üzleti évet záró egyszerűsített éves beszámoló mérleg és eredménykimutatás tanúsága szerint a befektetett eszközök az előző évi 3.239e Ft-ról 9.945e Ft-ra nőttek, azonban a forgóeszközök 23.192e Ft-ról tárgyévben 10.033e Ft-ra csökkentek. A cég saját tőkéje 20.769e Ft-ról lecsökkent 7.877e Ft-ra, így az előző évi 1.465e Ft adózott eredménye -12.892e Ft-ra csökkent, továbbá a korábbi 4.130e Ft rövid lejáratú kötelezettségek 11.493e Ft-ra nőttek. A cég nettó árbevétele még előző évben 66.534e Ft volt, addig ez a tárgyévben csak 48.485e Ft. A kimutatásokról kiolvasható, hogy a cég bevétele jelentősen csökkent, mondhatni veszteséges.

Az Önkormányzat által a 34799/0/A/2 hrsz.-ú helyiségre fizetett vízóra nélküli közös költség 34.736,- Ft/hó, a 34799/0/A/6 hrsz.-ú helyiségre fizetett vízóra nélküli közös költség 43.086,- Ft/hó, **összesen 77.822,- Ft**,

Amennyiben a Bizottság elutasítja a kérelmet, valószínűsíthető, hogy a bérlő megszünteti a bérleti jogviszonyt és visszaadja a helyiségeket, melynek következményeként az Önkormányzatnak 77.822,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiségek újbóli bérbeadásáig.

A Grifon Property Kft. által 2017. július 25. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. augusztus 14. napján ellenőrzött értébecslés szerint a 34799/0/A/2 hrsz.-ú, 208 m² alapterületű pincszinti helyiség forgalmi értéke 11.800.000,- Ft (56.731,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 98.333,- Ft.

A Grifon Property Kft. által 2017. július 25. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. augusztus 14. napján ellenőrzött értébecslés szerint a 34799/0/A/6 hrsz.-ú, 258 m² alapterületű földszinti helyiség forgalmi értéke 69.300.000,- Ft (268.605,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 577.500,- Ft.

A két helyiség számított havi nettó bérleti díja összesen 675.833,- Ft.

A „Color 2000” Kft. jelenlegi bérleti díj előírása **556.369,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi díj**.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2017. augusztus 31. napjáig tartozása nincs, a szeptember havi pénzügyi zárás még nem történt meg, a szeptember havi befizetéssel tartozik a bérlő.

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését, mert a bérlő által ajánlott 350.000,- Ft/hó + ÁFA összeg a számított bérleti díj 50 %-át is alig haladja meg, továbbá a 2017. június 30. napjáig fizetett 439.828,- Ft/hó + ÁFA, valamint a jelenlegi 556.369,-Ft/hó+Áfa bérleti díj is jelentősen elmarad a számított bérleti díj (675.833,-Ft/hó+Áfa) összegétől.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj alacsonyabb összegen történő megállapítása és a bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését, tekintve, hogy a jelenleg fizetett bérleti díj összege már így is 119.464,- Ft-tal alacsonyabb, mint a számított bérleti díj.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 (a továbbiakban: Kt. határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Kt. határozat IV. fejezet 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.

A Rendelet 24. § (2) bekezdésének c), d) pontjai alapján, a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető, a bérlőnek vállalnia kell a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt és kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj alacsonyabb összegen történő megállapításával és a bérleti szerződés módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év (X.02.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

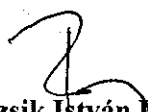
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a „Color 2000” Kft. által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21.** szám alatti, **34799/0/A/6** hrsz.-ú, 258 m² alapterületű, utcai földszinti és a csak ebből az albetétből megközelíthető **34799/0/A/2** hrsz.-ú, 208 m² alapterületű, pincésinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a bérleti díj csökkentéséhez és a bérleti szerződés módosításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 2.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2017. szeptember 26.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

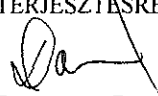
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

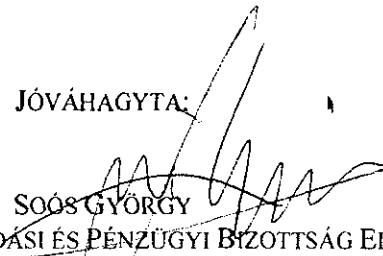
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE