

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4 1sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 02-i ülésére

Tárgy: Golden Mosoly Bt bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 68. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36264/0/A/13** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület, Üllői út 68. szám** alatt található, 53 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője a Golden Mosoly Bt (székhely: 1082 Budapest, Üllői u. 68. cégjegyzékszám: 01-06-719799 képviselő: Jenáki Lajos) a 2001. február 6-án kelt, többször módosított, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján. A bérelő a helyiséget közért céljára használja.

A helyiség az ingatlan nyilvántartásban műhelyként szerepel.

Jenáki Lajos, a Golden Mosoly Bt képviselője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj alacsonyabb összegben való megállapítását kéri. Indoklásul előadta, hogy a Corvin sétány átadása és az ottani üzletek megnyitása miatt üzletében a vásárló forgalom csökkent, valamint a jelenlegi gazdasági válság miatt bevétele visszaesett, ezért minden területen próbálja költségeit csökkenteni. 12 éve bérli az üzlethelyiséget és a nehézségek miatt tartozásai voltak, amelyeket kifizetett. A jelenlegi bérleti díjat nem tudja kitermelni, ezért kéri annak csökkentését.

Bérleti díj előírás: 114.062,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díj

Közös költség: 13.462,- Ft/hó

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. február 28-ig tartozása nincs.

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 68. szám alatti (36264/0/A/13 hrsz), 53 m² alapterületű helyiség Grifon Property Kft által 2013. március 11-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **10.600.000,-Ft**. A helyiségben végzett tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 10 %-a, azaz **88.333,- Ft/hó + Áfa**.

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati 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 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezet 20. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Rendelet 22.§ (2) bekezdése értelmében a szerződés módosításáról való bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen - de nem kizárólag - a bérlőnek vállalnia kell, hogy:

- a.) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b.) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlő vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.
- d) megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést

A Képviselő-testületi 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 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységénél 10 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 9. pontja értelmében a bérleti díj az, az összeg, amire bérleti szerződés köthető. A 14. pont alapján a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglaltaktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni a bérleti jogviszony időtartamának, és a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A Rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlőjelölt 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a rendelet 15. § (4) bekezdése és a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Golden Mosoly Bt bérleti díjának 88.333,-Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását, valamint a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében 2013. április 1. napjától 2014. március 31. napjáig.

Az Opten cégnyilvántartó rendszere szerint a Golden Mosoly Bt 2009-ben 66.833 eFt nettó árbevételt realizált, amely 2010-ben 62.707 eFt-ra, 2011-ben 54.532 eFt-ra csökkent. Mérleg szerinti eredménye 2011-ben negatív volt.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 12 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt. Nem javasolunk magasabb csökkentést, mivel az árbevétele nagyságrendje alapján vélhetően a csökkentett bérleti díj összegét ki tudja gazdálkodni.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti egy mindig rendben fizető bérlőjét. A régi típusú bérleti szerződése ezzel a módosítással közjegyzői okiratba foglalásra kerül, ami a bérlő esetleges tartozása esetén gyorsabb behajtást, helyiség kiürítést eredményez.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj felülvizsgálatával és a bérleti szerződés módosításával kapcsolatos 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 Golden Mosoly Bt által bérelt **Budapest VIII., 36264/0/A/13** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői u. 68.** szám alatti **53 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **88.333,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összesen történő megállapításához 2013. április 1. napjától, 2014. március 31. napjáig.
- 2.) a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 8.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

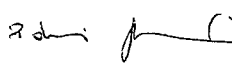
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. március 20.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

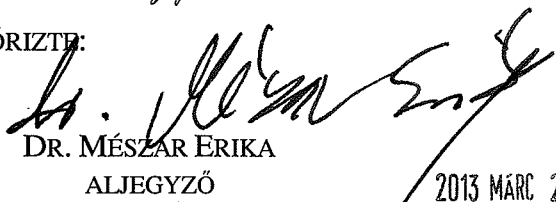
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

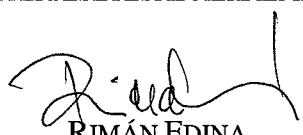

DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

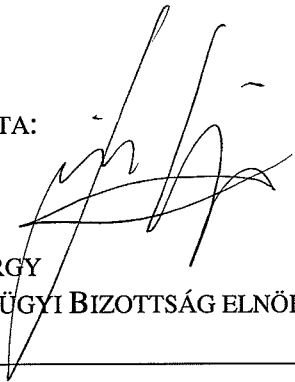
2013 MÁRC 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE