

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 03-i ülésére

Tárgy: Süci és Fia Kft bérleti díj előírás törlési, valamint tevékenységi kör bővítési kérelme a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens; Kubát Sándorné referens
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, **35435/0/A/31** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatt található, utcai, földszinti, **30 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség bérelője a **Süci és Fia Kft.** (székhely: 1086 Budapest Szerdahelyi u. 17, cégjegyzékszám: 01-09-967955 képviselő: Süllei György) a 2013. április 03-án kelt, határozott idejű, 2018. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés szerint. A bérelő a helyiséget raktár céljára használja. A bérleti szerződés megkötéskor 112.015,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiség a tulajdoni lapon raktár besorolású.

A cég képviselője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a 2013. áprilisi bérleti díj elengedését kéri, mivel a helyiséget csak 2013. április 16-án tudta birtokba venni.

A bérletet 2013. március 18-án tértivevényes levélben kiértéskítettük a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 212/2013 (III.11.) számú határozatáról, melyben hozzájárultak a bérbeadáshoz. A posta 2013. április 05-én „nem kereste” jelzéssel visszaküldte a levelet. A bérelő helyiség bérleti szerződését 2013. április 03-án írta alá, a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása 2013. április 9-én történt meg, a bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete 2013. április 01. A helyiség birtokba adása az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján 2013. április 16-án történt meg.

Nyilvántartásunk szerint 2013. május 31-ig lejárt esedékességű tartozása 48.424,- Ft (29.400,- Ft + Áfa bérleti + 2.081,- Ft szemétszállítási díj+ Áfa + a szerződés megkötésekor 6.648,- Ft víz és csatornadíj + Áfa).

Süllei György ügyvezető a bérleti díj előírás törlési kérelmével egyidőben a tevékenységi kör kereskedelmi tevékenységgel történő bővítésének engedélyezését is kérte. Tevékenységét használtcikk kereskedelemmel kívánja bővíteni, azaz a helyiséget üzlet és raktározás céljára kívánja használni.

II. Indokolás

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi 4. törvény 201 § (1) bekezdése értelmében a szerződéssel kikötött szolgáltatásért – ha a szerződésből vagy a körülményekből más nem következik – ellenszolgáltatás jár.

Amennyiben a tevékenységi kör bővítése engedélyezésre kerül, a bérlőnek havonta nagyobb bevétele keletkezik, amely előnyös az Önkormányzat számára, mivel a bérleti díj kitermelése és fizetése kedvezően alakul.

III. Tényállás

A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő 35435/0/A/31 hrsz-ú, 30 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **6.300.000,- Ft**. A helyiségben végzett kereskedelmi és utcai, földszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj 8 %-kal számított bérleti díja: **42.000,- Ft/hó + Áfa**.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízóra nélküli): 17.820,- Ft/hó.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 29.400,- Ft/hó + Áfa + 2.081,- Ft/hó szemétszállítási díj+ Áfa + 6.648,- Ft/hó víz és csatornadíj + Áfa.

A bérbeadásról szóló 212/2013. (III. 11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat meghozatalakor a helyiség bérleti díjának megállapítására a forgalmi érték 70 %-a került figyelembevételre, mivel a helyiség 2011. november 28-ától nem volt hasznosítva.

Nyilvántartásunk szerint 2013. május 31-ig lejárt esedékességű tartozása 48.424,- Ft (29.400,- Ft + Áfa bérleti díj, 2.081,- Ft + Áfa szemétszállítási díj, 6.648,- Ft + Áfa víz és csatornadíj).

A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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 a kereskedelmi és utcai, földszinti helyiségben történő raktározási tevékenységhez tartozó szorzó: 8 %.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 201. § (1) bekezdése értelmében a szerződéssel kikötött szolgáltatásért – ha a szerződésből vagy a körülményekből más nem következik – ellenszolgáltatás jár.

A Rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosításáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni, amennyiben a bérlővel szemben nem állnak fenn

kizáró okok. A Rendelet 24. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása feltételekhez köthető. „A bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- 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 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (3) bekezdés szerint.”

V. Döntés tartalmának indoklása

Nem javasoljuk a fenti bérlőnek a 2013. április 01 - 15. közötti időszakra arányosan a bérleti díj törlését, 14.700,- Ft bérleti díj + Áfa + 1.040,- Ft szemétszállítási díj + Áfa + 3.324,- Ft víz és csatornadíj + Áfa összegben.

Javasoljuk továbbá a tevékenységi kör kereskedelemmel történő bővítéséhez a hozzájárulás megadását, mert így a bérlő nagyobb bevételre tehet szert, amely hosszú távú biztonságos bérleti díjfizetést jelent az Önkormányzat számára.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Azért nem javasoljuk a 15 napra az előírás törlését, mert a bérlőt már 2013. március 18-án tértivevényes levélben ki lett értesítve a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 212/2013 (III.11.) számú határozatáról, melyben hozzájárultak a bérbeadáshoz, de a posta 2013. április 05-én „nem kereste” jelzéssel visszaküldte. Ettől függetlenül a bérlő 2013. április 03-án kötötte meg a bérleti szerződést és 2013. április 09-én közjegyzői okiratba foglaltatta, de a birtokba vétel ügyében csak 2013. április 16-án járt el.

Amennyiben nem járul hozzá a Tisztelt Bizottság a bérleti + közüzemi díj törléséhez, úgy a bérlőnek rendeznie kell a kérdéses 2013. áprilisi bérleti díjat + közüzemi díjat, és az így befolyó bérleti díj bevételt jelent Önkormányzat részére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti díj törlésével, valamint a tevékenységi kör bővítésével 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 fenti bérlőnek 2013. április 01-15. közötti időszakának arányos bérleti díj + közüzemi díj törléséhez, 19.064,- Ft + Áfa összegben.
2. hozzájárul továbbá a Budapest VIII. kerület, **35435/0/A/31** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 16.** szám alatt található, utcai, földszinti, **30 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője a **Süci és Fia Kft.** részére a tevékenységi kör bővítéséhez használcikk kereskedelem és raktározás célra, a 2013. április 03-án kötött bérleti szerződés többi pontjának változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

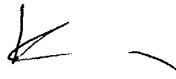
Határidő: 2013. július 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft


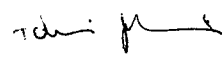


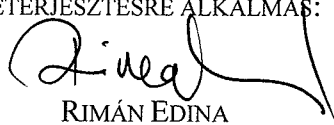
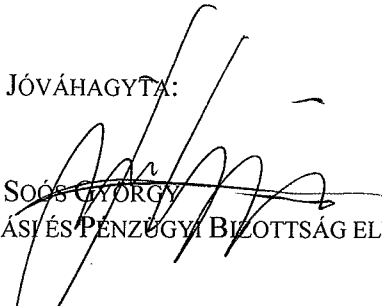
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. június 7.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMER PETRA REFERENS ÉS KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2013 JÚN 25.
 RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE