

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 08-i ülésére

4.3sz. napirend
Sürgősség, Helyi
Közelel

Tárgy: Jégcsillag Kft. bérlő és a Snüssz Trafik Bt. albérletbe adásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII., Baross u. 111. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 79/2013. (I. 28.) számú határozata alapján a Budapest VIII., Baross u. 111. szám alatt található, 35728 hrsz-ú, 91 m² + 377 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiségek bérlője a Jégcsillag Kft. a 2013. február 08-án kelt határozott idejű, 2019. december 31. napjáig szóló bérleti szerződések alapján. A Jégcsillag Kft. a helyiségeket bérleti jog átruházással (előző bérlő: Csemege-Match Zrt.) vette át és a bérleti szerződések megkötésekor összesen 2.389.317,-Ft szerződéskötési díjat és 3.788.260,-Ft óvadékot fizetett.

A Jégcsillag Kft. bérlő (székhely:1038 Budapest, Tündérliget u. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-568138; képviseli: Viszokay Árpád) és a Snüssz Trafik Bt. (székhely: 1038 Budapest, Tündérliget, u. 2.; cégjegyzékszám: 01-06-786748; képviseli: Viszokay Árpád) közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség egy részének albérletbe adásának engedélyezése kapcsán.. A Jégcsillag Kft. által bérelt 91 m² alapterületű helyiségből leválasztott 9 m² – es külön álló részében folytatná a Snüssz Trafik Bt. a nemzeti dohánybolt tevékenységet ezen belül (sorsolósos játék és fogadás bonyolítása, szeszesital forgalmazása, csomagolt kávé, és azonnal oldódó kávékivonat és helyben fogyasztható kávéital, ásványvíz és üdítő ital árusítása, újság, napilap folyóirat értékesítése, fagyalt és jégkrém forgalmazása). A Snüssz Trafik Bt. belfeljárja Viszokay Árpád a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által kiírt koncessziós pályázat nyertese és a koncessziós jog tulajdonosa.

A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

II. Indokolás

A fenti helyiség albérletbe adásához történő tulajdonosi hozzájárulás előnyös az Önkormányzatnak, mivel a Jégcsillag Kft. mindig határidőben eleget tesz fizetési kötelezettségének. Az ugyanitt elhelyezkedő szintén a Jégcsillag Kft. által bérelt élelmiszerüzletben 2013. július 01-ét követően nem árusítható dohánytermék, mely a többi terméke esetében is vélhetőleg forgalom visszaesést eredményezhet. Azonban az ugyanitt megnyíló nemzeti dohánybolt miatt a vásárlók továbbra is felkeresik majd az élelmiszer üzletet is.

III. Tényállás

A Jégcsillag Kft. jelenlegi bérleti díj előírása (91 m²): **288.009,- Ft/hó + Áfa** (+ szemétszállítási díj).

A két helyiségre az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **121.705,- Ft/hó.**

A Cégnyilvántartásban szereplő adatok alapján megállapítható, hogy a Jégcsillag Kft. és a Snüssz Trafik Bt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

A 35728 hrsz-ú, 91 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek a 2009. március 06-án készült és 2012. december 12-én és 2013. 07. 01-én aktualizált forgalmi értéke: **20.680.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték **10 %-a**, azaz **172.333,- Ft/hó + Áfa.**

A 9 m² alapterületű részre eső bérleti díj összege: 17.044,- Ft/hó+Áfa.

A Rendelet 22. § (4) bekezdés szerint a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiség részre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között a Bizottság határozza meg.

A földszinti 9 m²-es részre eső bérleti díj másfélszeres összege: 25.566,- Ft/hó + Áfa
a kétszeres összege: 34.088,- Ft/hó + Áfa
a két és félszeres összeg: 42.610,- Ft/hó + Áfa
a háromszoros összege: 51.132,- Ft/hó + Áfa

A bérleti díj alakulása másfélszeres összeg emelésénél: 296.531,- Ft/hó + Áfa
kétszeres összeg emelésénél: 305.053,- Ft/hó + Áfa
két és félszeres összeg emelésénél: 313.575,- Ft/hó + Áfa
háromszoros összeg emelésénél: 322.097,- Ft/hó + Áfa

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 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése értelmében a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A (2) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A (3) bekezdés szerint 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 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.

A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

A Rendelet 14. § (7) bekezdés szerint amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a

bérelti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérelti díj szerint számított összegére. A bérlő a bérelti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérelti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor. A Rendelet 19. § (3) alapján a bérlő köteles közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérlő Jégcsillag Kft. és a Snüssz Bt. között az albérletbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadását a földszinti 9 m² alapterületű részre nemzeti dohánybolt nemzeti dohánybolt, sorsolásos játék és fogadás bonyolítása, szeszesital forgalmazása, csomagolt kávé, és azonnal oldódó kávékivonat és helyben fogyasztható kávéital, ásványvíz és üdítő ital árusítása, újság, napilap folyóirat értékesítése, fagyalt és jégkrém forgalmazása céljára. Javasoljuk a bérelti díj **313.575,- Ft/hó + Áfa bérelti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapítását.

Javasoljuk a fenti helyiség albérletbe adásának engedélyezését. Javasoljuk a helyiség bérelti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezesség kikötését is.

A Jégcsillag Kft. bérelti szerződésének megszűnése esetén a befogadott személy a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

Amennyiben a Jégcsillag Kft. bérelti szerződése cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az albérletbe adással a Jégcsillag Kft. bérelti díja megemelésre kerül, amely az Önkormányzat számára előnyösebb, mivel magasabb bérelti díj bevételhez jut, amelyből fedezhet az Önkormányzatot terhelő üzemeltetési költség fizetési teher, és azon felül plusz jövedelmet is termel A két és félszeres összegén történő megállapítást azért javasoljuk, mert akkor annnyival fizet magasabb bérelti díjat a Jégcsillag Kft mintha a Snüssz Trafik Bt. kötne külön bérelti szerződést a 25%-os szorzóval számított bérelti díjon.

Az albérletbe adás pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség vonatkozásában az albérletbe adással kapcsolatos előterjesztést támogatni szíveskedjék.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a **Jégcsillag Kft.** bérlő által bérelt Budapest VIII., **35728** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 111. szám** alatt található, 91 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú földszinti helyiségből 9 m² alapterületének albérletbe adásához a **Snüssz Trafik Bt.** részére, nemzeti dohánybolt nemzeti dohánybolt, sorsolásos játék és fogadás bonyolítása, szeszesital, csomagolt kávé, és azonnal oldódó kávékivonat és helyben fogyasztható kávéital, ásványvíz és üdítő ital árusítása, újság, napilap folyóirat értékesítése, fagyalt és jégkrém forgalmazása céljára. A hozzájárulás megadásával a bérelti díj összege **313.575,- Ft/hó + Áfa bérelti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.
2. a hozzájárulás akkor lép hatályba, amennyiben a **JÉGCSILLAG Kft** aláírja a bérelti szerződés módosítását.
3. a Jégcsillag Kft. bérelti szerződésének megszűnése esetén a Snüssz Trafik Bt. a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

4. a Snüssz Trafik Bt. tudomásul veszi, hogy amennyiben a Jégcsillag Kft. bérleti szerződése cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a Jégcsillag Kft. vehető figyelembe.
5. a Snüssz Trafik Bt-nek vállalnia kell a bérleti díj fizetésére vonatkozó készfizető kezesség megkötését.
6. a bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján vállalja az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

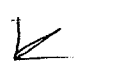
Határidő: 2013. július 15.

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. július 05.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft

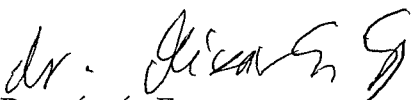
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

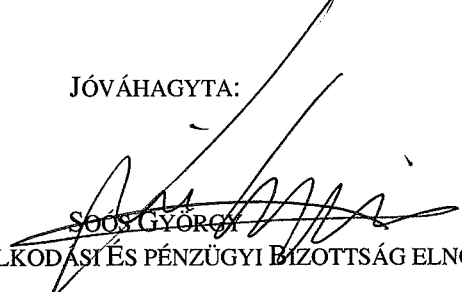
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


~~SÓCS GYÖRGY~~
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE