



Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 72/2013.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület
2013. április 4-i ülésére

Tárgy: A HALABUK Szolgáltató Kft. által bérelt Budapest, IX. Lónyay u. 7. pince IV. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának mérséklése

Előterjesztő: Kandolka László képviselő

Készítette: Vagyonkezelési, Városüzemeltetési és Felújítási Iroda
Kosik Gáborné irodavezető-helyettes, Janitz Gergő Helyiséggazdálkodási csoportvezető

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2013. április 3.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A HALABUK Szolgáltató Kft. (2730 Albertirsa, Luther u. 8.) 2012. augusztus 1. óta – mint pályázati nyertes – bérlője a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló Budapest, IX. Lónyay u. 7. pince IV. szám alatti, 475,61 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségnek. A helyiség bérleti jogának megszerzéséért a Kft. 1.189.026 Ft + ÁFA, összesen 1.510.063 Ft megszerzési díjat fizetett az Önkormányzat részére.

A bérlő által folytatni kívánt vendéglátó tevékenység megkezdése előtt a helyiségben komoly felújítást, átalakítást kellett elvégezni, mely munkálatokra tekintettel a cég ügyvezetője kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti díj fizetésének szüneteltetésére. A kérelmet a Gazdasági Bizottság megtárgyalta és 383/2012. (X.03.) sz. határozatával a Kft. bérleti díj fizetési kötelezettségét 2012. augusztus 01. – 2012. október 31. közötti időszakban szüneteltette.

A Hatósági Iroda Ipari, Kereskedelmi és Környezetvédelmi Csoportja a bérlő által végezni kívánt kiskereskedelmi/vendéglátó üzlet működtetésére irányuló bejelentését 2012. november 12. napján nyilvántartásba vette, melyről kiállított igazolás szerint a helyiségben végzett vendéglátó tevékenység szeszesital forgalmazásával valósul meg, ezért a bérleti díj összegét a Képviselő-testület 51/2011. (III.02.) sz. határozata 11.) pontjának értelmében + 50%-kal korrigáltuk. A Kft. által a helyiség után fizetendő bérleti díj 2012. november 15-től kezdődően 594.513 Ft/hó + ÁFA, melyet a cég 2012. december 31-ig megfizetett.

2013. januárjában bérlő levélben fordult az Önkormányzathoz, melyben leírta, hogy vendéglátó funkciót csak a bérlemény kb. egyharmad részén folytatnak, további 20 m²-t pedig raktárként használnak. A helyiség többi része üresen áll, ott semmilyen tevékenységet nem végeznek, így ezt a leválasztott részt vissza szeretnék adni az Önkormányzat részére.

A kérelem elbírálásának érdekében a FEV IX. Zrt. főmérnöke helyszíni szemlét tartott a helyiségben, melynek során megállapítást nyert, hogy bérlő a helyiség teljes alapterületéből csak 180 m² alapterületű részt használ, azonban a bérlemény használaton kívüli területén található az épületgépészeti berendezések (központi kapcsolószekrény, vízmérőóra, gázóra, légtechnikai központi berendezések, vízakna), így ez a rész az üzlethelyiség komplex üzemeltetéséhez hozzátartozik, abból nem leválasztható. A nem használt, a vendégtértől gipszkartonfallal is leválasztott pincerész általános esztétikai-építési állapota azonban rendkívül leromlott, nagyobb felületeken a falsíkok nedvesek, salétromosak, penészesek, illetve vakolathiányosak, így a terület raktározás céljára sem használható.

Tekintettel arra, hogy a kihasználatlan részek visszaadása a szakértő által megállapítottak alapján nem lehetséges, 2013. márciusában a Kft. újabb kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, amelyben kérik, hogy 2013. januártól bérleti jogviszonyuk fennállásáig az általuk ténylegesen használt területen (180 m²) a szeszesital forgalmazás miatt + 50%-kal megemelt bérleti díjat, a kihasználatlan területen (295,61 m²) pedig a szeszesital forgalmazása nélkül számított bérleti díj 50%-át számítsuk fel részükre. Kérelmében leírta, hogy a teljes alapterület után fizetendő, a szeszesital forgalmazás miatt + 50%-kal megemelt bérleti díjat nem képesek kitermelni.

Így a helyiség után fizetendő bérleti díj az alábbiak szerint változna:

	Bérlő által jelenleg fizetendő bérleti díj	Bérlő által kérelmezett összegű bérleti díj
A bérlő által használt 180 m ² alapterületű helyiség részre vonatkozóan	225.000 Ft/hó + ÁFA	225.000 Ft/hó + ÁFA
A kihasználatlan 295,61 m ² alapterületű helyiség részre vonatkozóan	369.513 Ft/hó + ÁFA	123.171 Ft/hó + ÁFA
A helyiség teljes alapterületére (475,61 m ²) vonatkozóan	594.513 Ft/hó + ÁFA	348.171 Ft/hó + ÁFA

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendeletének 24.§ (3) bekezdése szerint:

„Indokolt esetben a Gazdasági Bizottság legfeljebb a bérbeadó által ajánlott mértékig mérsékelheti vagy legfeljebb 3 hónapra szüneteltetheti a bérleti díj fizetését. Ezt meghaladó mértékű mérséklésről vagy szüneteltetésről a Képviselőtestület dönthet minősített többséggel.”

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyi helyiség a jelenlegi bérlő Halabuk Kft. részére történő birtokba adása előtt - többszöri pályáztatás ellenére - 2009. június 25. óta üresen állt. A pályáztatások során tapasztaltak alapján elmondható, hogy általánosságban nehéz a pincehelyiségek hasznosítása, különösen ha ilyen nagy alapterületű pincéről van szó.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a HALABUK Szolgáltató Kft. kérelmének ügyében dönteni szíveskedjenek.

Budapest, 2013. március 28.

Kandolka László s.k.
képviselő

A./ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a HALABUK Szolgáltató Kft. bérleményét képező Budapest, IX. Lónyay u. 7. pince IV. sz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának 348.171 Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentéséhez 2013. január 1. napjától a bérleti jogviszony fennállásáig szólóan, a bérleti szerződés többi pontjának változatlanul hagyása mellett.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 30 nap

B./ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá a HALABUK Szolgáltató Kft. bérleményét képező Budapest, IX. Lónyay u. 7. pince IV. sz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának 348.171 Ft/hó + ÁFA összegre történő csökkentéséhez.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 30 nap