

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.2.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

**Tárgy: A Cica-Mica Bt bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezet

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (150 m<sup>2</sup>) + pincszinti (197 m<sup>2</sup>) nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel.

Az Önkormányzat 2002. február 6-án bérleti szerződést kötött a Cica-Mica Bt-vel, a fenti üzlethelyiségre, határozatlan időre. A bérleti szerződés megkötésekor a bérlő 725.000,- Ft kamatozó óvadékot fizetett. A bérleti szerződés módosításra került 2009. október 15-én a Gazdasági és Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 906/2009. (VI. 03.) számú határozata alapján. A bérlő a helyiséget üzlet, raktár céljára használja.

A Cica-Mica Bt képviselője, Nagyné Szvoboda Ágnes kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a bérleti díjának csökkentése céljából. Kérelmében előadta, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben komoly erőfeszítésekbe kerül az üzlet bérleti díjának kifizetése. A bérleti díjuk folyamatosan növekszik, miközben a bolt forgalma 50 %-kal visszaesett. Továbbá leírta, hogy a helyiséghez tartozó pince ruhák tárolására alkalmatlan, mivel a szellőzése nem megfelelő. A fentiek alapján kéri a bérleti díjat 260.000,- Ft összegben megállapítani.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai 2013. május 30-án tartott bérlemény-ellenőrzés során megállapították, hogy a pincei szakasz száraz, jól szellőztetett, de a természetes porleválasztódása miatt élelmiszer, ruházat, elektronikai termékek tárolására nem javasolt.

A Tisztelt Bizottság a 739/2013. (VII. 03.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a fenti helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 359.309,- Ft + Áfa + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.

A bérlő a határozat kézhezvétele után ismételt kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben előadta, hogy a Bizottság döntését nem tudja elfogadni, a bérleti díj mértékét aránytalanul magasnak tartja a bérelt helyiség kihasználtságához képest. A pincét hasznosítani nem tudják, ruhanemű raktározására alkalmatlan. Kéri, hogy a bérleti díjat az Önkormányzat csökkentse le nettó 260.000,- Ft/hó összegre.

Az újabb kérelemről a Tisztelt Bizottság 847/2013. (VII. 29.) számú határozatában döntött, és nem járult hozzá a bérleti díj 260.000,- Ft-ra történő csökkentéséhez. A Bizottság fenntartotta a 739/2013. (VII. 03.) számú határozatában elfogadott 359.309,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díj csökkentéséről szóló döntését, és a bérleti szerződés módosítás megkötéséhez, amennyiben a bérlő az addig fennálló 500.000,- Ft bérleti díj hátralékát kiegyenlíti. A bérlő a Tisztelt Bizottság döntését nem fogadta el,

ezért a Kisfalu Kft-t több alkalommal is felkereste a bérleti díj további csökkentése érdekében. A 2013. szeptember 3-án tartott megbeszélésen a következő kérelmet fogalmazta meg. Kéri, hogy

- az Önkormányzat a bérleti díjat mérsékelje 305.000,- Ft/hó + Áfa összegre,
- az Önkormányzat tekintsen el a hátraléokra esedékes kamat megfizetésétől,
- tekintsen el a 2014. évi inflációs emelés érvényesítésétől,
- a bérleti szerződés módosítás közjegyzői okiratba foglalásától

a fent rögzítetteken túl tekintettel arra, hogy a helyiség kisebb része a számára jól hasznosítható földszinti terület, valamint, hogy a pince az Önkormányzati Házkezelő Iroda által is elismerten, áru tárolására nem alkalmas. Az ügyvezető úgy nyilatkozott, hogy pozitív döntés esetén az új bérleti díj után esedékes óvadék, és a már befizetett kamatozó óvadék közötti különbözetet nem kéri vissza, így az Önkormányzat a hátralékok fedezetére a 3 havi óvadéknál magasabb összegű biztosítékkal fog rendelkezni.

A bérlő elmondta, hogy amennyiben a Bizottság hozzájárul a bérleti díj csökkentéséhez hozzájárul, a fennálló hátralékát kölcsönből egyösszegben ki tudja egyenlíteni, mert a csökkentett bérleti díj mellett a kölcsönt be tudja vállalni.

## **II. Indokolás**

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése esetén a helyiség tekintetében a bérleti jogviszony továbbra is fennmarad, tehát az Önkormányzatot terhelő közös költségen felül bevételt eredményez a tulajdonos Önkormányzat részére.

## **III. Tényállás**

A Budapest VIII., József krt. 33. szám alatti (36687/0/A/2 hrsz), 347 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség a Grifon Property Kft által 2013. május 31-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 42.800.000,- Ft Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Józsefvárosi Önkormányzat képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal számított bérleti díja: **285.334,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 433.283,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díjak.

Vízórás közös költség összege: 45.110,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. június 30-ig bruttó 629.680,- Ft (kb. egy havi) bérleti- és egyéb díj hátraléka van. A hátralékára felhalmozott kamat 2013. szeptember 4-ig 287.381,- Ft.

A bérlőnek a bérleti szerződése már közjegyzői okiratba foglalásra került, így a hátraléka közjegyzői végrehajtás keretében behajtható, a kötelezettségvállalás magasabb összegű bérleti díjra vonatkozik.

## **IV. Jogsabályi 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 VI. fejezet 26. 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 tevékenységhez, ruha üzlet tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A képviselő-testületi határozat 19. pontja értelmében a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése

alapján a bérbeadó hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérleti kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igénylendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlet jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlet fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés d.) pontja alapján a bérlet óvadékot köteles feltölteni a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bérleti díj mértékére, 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett. A rendelet 17. § (5) bekezdése alapján a közjegyzői okirat nem szükséges elkészíttetni

- a) ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,-Ft-ot,
- b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat fogadja el a bérlet bérleti díj ajánlatát, és módosítsa a bérleti szerződést a bérleti díj tekintetében 305.000,- Ft/hó + Áfa összegre. Tekintsen el a 2014. évi inflációs emelés érvényesítésétől, valamint a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásától. A kifizetésig járó kamat 50 %-ának elengedését javasoljuk.

A bérlet forgalma az OPTEN céginformációs adatai szerint valóban visszaesést mutat. 2010. évben 28.982e Ft árbevétel produkált, ezzel szemben 2011. évben 26.893e Ft, 2013. évben 18.398e Ft volt az értékesítés nettó árbevétele. Mérlegszerinti eredménye 2010. évben -1.327e Ft, 2011. évben 580e Ft, 2012. évben -3.934e Ft volt.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlet 11 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére fizeti a bérleti díjakat. A bérleti szerződés felmondására a bérleti díj tartozás mértéke miatt még nem került sor, felmerült hátralékát felszólítás nélkül rendezti.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A kérelem elbírálása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérleti díj csökkentésével az Önkormányzat helyisége továbbra is bérlet marad, a helyiség állagmegóvása folyamatos, a közös költség fizetési kötelezettségen túl folyamatos bevétele keletkezik az Önkormányzatnak.

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 Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti, nem lakás célú helyiséget bérlet Cica-Mica Bt bérleti szerződésének módosításához és a bérleti díjának 305.000,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, a határozathozatalt követő hónap 01-től.

- 2) *eltekint* Cica-Mica Bt. által bérelt Budapest VIII., József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pincszinti, nem lakás célú helyiség tekintetében a 2014. évi inflációs emelés érvényesítésétől.
- 3) *elengedi* a Cica-Mica Bt. által a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatt található, 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre a kifizetésig felhalmozott (2013. szeptember 4-ig 287.381,- Ft) késedelmi kamat 50 %-át.
- 4) nem kötelezi a bérlet az 1.) pont szerinti bérleti szerződés módosítás közjegyzői okiratba foglalására tekintettel arra, hogy a bérlet a bérleti szerződést már a bérleti szerződés 2009. évi módosításakor megtette azt, és az abban vállalt kötelezettsége magasabb bérleti díj összegre vonatkozik.
- 5) az 1.) pont szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésének feltétele, hogy – amennyiben az szükséges – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés d.) pontja alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését vállalja a bérlet.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. szeptember 23.

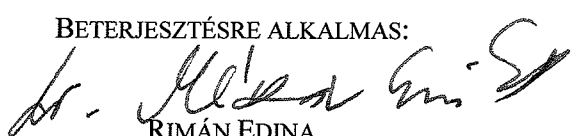
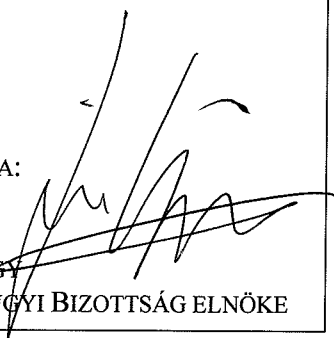
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. szeptember 6.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

|                                                             |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KÉSZÍTETTE:                                                 | KISFALU KFT                                                                                                                                                                                      |
| LEÍRTA:                                                     | NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ                                                                              |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: |                                                                                                              |
| JOGI KONTROLL:                                              |                                                                                                               |
| ELLENŐRIZTE:                                                | <br>DR. MÉSZÁR ERIKA<br>ALJEGYZŐ                                                                              |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:                                    | <br>RIMÁN EDINA<br>JEGYZŐ  |
| JÓVÁHAGYTA:                                                 | <br>SOÓS GYÖRGY<br>A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE                                         |