

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

39.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 7-i ülésére

Tárgy: A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet bérleti díj csökkentési és óvadékfizetéstől való eltekintési kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann és Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti 36506/0/A/33 hrsz-ú, 33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

Az Önkormányzat 1999. május 25-én bérleti szerződést kötött (jogutódlás miatt) a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezettel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01-02-051283, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária), határozatlan időre. A bérlő a helyiséget fodrászat, kozmetika céljára használja. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor nem történt.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet képviselője Sárköziné Podmaniczky Mária kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj csökkentését kérte, mivel árbevétele alacsony, és az évek óta növekvő díjat nem tudja kitermelni.

A Tisztelt Bizottság a 823/2013. (VII. 19.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a fenti helyiség vonatkozásában a határozatlan idejű bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 52.965,- 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 a csökkentéssel együtt is magasnak tartja, valamint a három havi óvadék megfizetésétől is kéri az eltekintést, mivel arra anyagi fedezete nincsen. A bérlő a kérelmében szakaszos bérleti díj csökkentést kérelmezett, az első évben 40 %-os, a második évben 30 %-os, a harmadik évben pedig 25 %-os engedmény biztosításával. Így elmondása alapján a most fennálló nehéz gazdasági helyzetben lehetősége lenne talpon maradni, és mindezen kedvezmények fejében vállalta, hogy ha akár egy havi bérleti díjjal kapcsolatban is elmaradása lenne, a kedvezmény megvonható tőle, és a bérleti díja visszaemelhető a jelenlegi összegre. Azonban amennyiben kedvezőtlen döntés születik, a helyiséget kénytelen lesz visszaadni, mint ahogy az általa fenntartott Guttenberg téri helyiséggel ez már kényszerűségből meg is történt.

A bérlő a helyiséget saját erőből felújította és folyamatosan karban tartja.

II. A beterjesztés indoka

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése és az óvadék elengedése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **62.312,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **8.255,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. szeptember 30-ig lejárt esedékességű tartozása nincs.

Az eredménykimutatás adatai alapján a Szövetkezet nettó árbevétele 2011-ben 10.124 eFt, mely 2012-ben 8.734 eFt-ra csökkent.

A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25.** szám alatti (36506/0/A/33 hrsz-ú), 33 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. május 31-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 8.500.000,- 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 Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 6 %-kal számított bérleti díja **42.500,- Ft/hó + Áfa**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség vonatkozásában a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet részére a bérleti díj három éven át történő szakaszos csökkentését, az első évben 2013. október 1. napjától a számított bérleti díjnak megfelelő összegre történő csökkentést, a második évben 30 %-os, a harmadik évben pedig 25 %-os csökkentés engedélyezését. Javasoljuk a bérleti szerződés módosítását, és a bérleti díj 2013. október 1. napjától 2014. szeptember 30. napjáig 42.500,-Ft/hó + Áfa összegben, 2014. október 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig 43.618,-Ft + Áfa összegben, 2015. október 1. napjától 2016. szeptember 30. napjáig 46.734,-Ft összegben történő megállapítását.

Javasoljuk egy havi óvadék megfizetésének kikötését, mivel a Szövetkezet és jogelődje 47 éve bérlő, és a bérlő számára is elfogadhatóbbá tenné a feltételeket, az Önkormányzat érdekét pedig továbbra is az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

Mindezen kedvezmények fejében a bérlő vállalta, hogy ha akár egy havi bérleti díjjal kapcsolatban is elmaradása lenne, a kedvezmény megvonható tőle, és a bérleti díja visszaemelhető.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj 69 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 47 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben, időben teljesíti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet képviselője arra kényszerült, hogy egy általa fenntartott helyiséget már visszaadjon, azonban a további bérleményeket igyekezne megtartani. Tekintettel arra, hogy vállalta, hogy amennyiben a bérleti díj csökkentést követően késedelembe esne, az eredeti bérleti díja azonnal visszaállítható, vélhetően továbbra is biztosan fizető bérlője maradna a helyiségnek.

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének a 36 hónap alatt 649.008,-Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 8.255,-Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig. Amennyiben a helyiség hasonló tevékenységre kerülne újból bérbeadásra a számított bérleti díjon, 36 hónap alatt 713.232,-Ft-tal lenne alacsonyabb az Önkormányzat bérleti díj bevétele.

A kérelem engedélyezésével egy régóta a kerületben működő és jól fizető bérlő tartható meg, új bérbeadás esetén azonban a leendő bérlő fizetési készsége és hajlandósága kétséges.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása esetén a 2013. évre tervezett bérleti díj előirányzat teljesül.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

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 a lakossági szolgáltatás fodrászat tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 21. a) pontja értelmében a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.

A Rendelet 24.§ (2) bekezdés d) pontja értelmében a bérleti szerződés módosításakor a bérlőnek vállalnia kell, hogy kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdés szerint. A 14.§ (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, azonban a (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

A bérlő a Rendelet 17. § (4) és a 24. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj csökkentésével és a bérleti szerződés módosításával, valamint az óvadékkal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti 36506/0/A/33 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** bérleti szerződésének módosításához, és a bérleti díjának 2013. október 1. napjától 2014. szeptember 30. napjáig 42.500,-Ft/hó + Áfa összegben, 2014. október 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig 43.618,-Ft + Áfa összegben, 2015. október 1. napjától 2016. szeptember 30. napjáig 46.734,-Ft összegben történő megállapításához. Amennyiben a bérlő a fenti bérleti díjak megfizetésével 1 havi késedelembe esik, a bérleti díj összege 62.312,-Ft/hó + Áfa + infláció + közüzemi díj összegre módosul.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy 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 és 14. § (4) bekezdése alapján 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 24. § (2) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

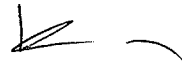
Határidő: 2013. október 14.

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. október 1.

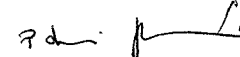
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

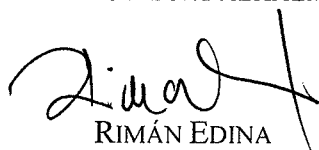


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 OKT 01

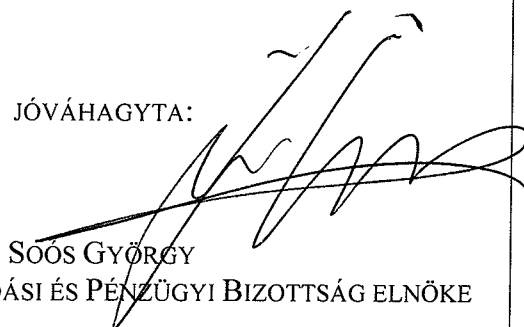
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE