

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

36.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária és a Kerim-Change Szolgáltató Kft bérletársak bérleti díj csökkentési és az óvadékfizetéstől való eltekintési kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné 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 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, és a 34640/0A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű bérleti szerződés szerint egybe nyitott 82 m² utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.**

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A helyiséget a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. bérelte az 1998. december 15-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 2001. március 23-án módosításra került, és Sárköziné Podmaniczky Mária a harmadik bérletárrsá vált. A szerződés 2001. szeptember 26-án a bérletárs változása miatt ismét módosításra került, az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt helyett a bérlet, a Kerim-Change Szolgáltató Kft lett. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor, illetve a módosítások alkalmával nem történt. A helyiséget a bérletk fodrászat-kozmetika, és kereskedelmi tevékenység céljára használják.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01-02-051283, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária elnök, igazgatósági tag), Sárköziné Podmaniczky Mária és a Kerim-Change Szolgáltató Kft. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzék szám: 01-09-699602, képviseli: Kattan Ahmad ügyvezető) kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj csökkentését kéri. Árbevételük alacsony, és ezért az évek óta növekvő díjat már nem tudják kitermelni. A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet tevékenysége fodrászat kozmetika, és az idei mérlegük is veszteséges. A környék lakossága elszegényedett, ezért vendégkörük jelentősen megcsappant, a dolgozók nem bírják az egyre növekvő költségek miatt fenntartani magukat. Az üzleteket nem szeretnék bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért a bérletársak kéri a szakaszos bérleti díjcsökkentést, az első évben 40 %-os, a második évben 30 %-os, a harmadik évben pedig 25 %-os engedmény biztosításával. Így elmondásuk alapján a most fennálló nehéz gazdasági helyzetben lehetőségük lenne talpon maradni, és mindezen kedvezmények fejében vállalták, hogy ha akár egy havi bérleti díjjal kapcsolatban is elmaradásuk lenne, a kedvezmény megvonható, és a bérleti díj visszaemelhető a jelenlegi összegre. Azonban amennyiben kedvezőtlen döntés születik, a helyiséget kénytelen lesznek visszaadni, mint ahogy az a Szövetkezet által fenntartott Gutenberg téri helyiséggel ez már kényszerűségből meg is történt. A Kerim-Change Szolgáltató Kft. a helyiséget jelenleg nem használja, az általa pénzváltó és telefonszerviz céljára használt 41 m² alapterületű rész zárva tart.

A bérletársak a helyiséget saját erőből felújították és folyamatosan karban tartják.

II. A betérjesztés 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: **158.742,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **19.040,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőtársaknak 2013. szeptember 30-ig 204.245,- Ft bruttó (1) havi (könyvelésileg nem lezárt hónap) tartozása van.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti (34640/0/A/1 hrsz-ú), 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. október 4-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 8.200.000,- 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 8 %-kal számított bérleti díja **54.667,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti (34640/0/A/2 hrsz-ú), 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. április 30-án 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 8 %-kal számított bérleti díja **56.667,- Ft/hó + Áfa.**

A két helyiség számított bérleti díja összesen: 111.334,- Ft/hó + Áfa.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség vonatkozásában a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária és a Kerim-Change Szolgáltató Kft. bérlőtársak részére a bérleti díj három éven át történő szakaszos csökkentését, az első két évben 2013. november 1. napjától a számított bérleti díjnak megfelelő összegre történő csökkentést (amely 30 %-os csökkentést jelent), a harmadik évben pedig 25 %-os csökkentés engedélyezését. Javasoljuk a bérleti szerződés módosítását, és a bérleti díj 2013. november 1. napjától 2015. október 31. napjáig 111.334,-Ft + Áfa összegben, 2015. november 1. napjától 2016. október 31. napjáig 119.057,- Ft összegben történő megállapítását.

Amennyiben a bérlőtársak a fenti bérleti díjak megfizetésével 1 havi késedelembe esnek, a bérleti díj összege 158.742,- Ft/hó + Áfa + infláció + közüzemi díj összegre módosul.

Javasoljuk egy havi óvadék megfizetésének kikötését, mivel a Szövetkezet és jogelődje évtizedek óta bérlő a területben, és így elfogadhatóbbak lennének a szerződésmódosítással együtt járó feltételek, az Önkormányzat érdekét pedig továbbra is az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

Mindezen kedvezmények fejében a bérlőtársak vállalták, hogy ha akár egy havi bérleti díjjal kapcsolatban is elmaradásuk lenne, a kedvezmény megvonható tőlük, és a bérleti díj visszaemelhető.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj 30 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlőtársak 15 éve folyamatosan üzemeltetik az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradásuk nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben, időben teljesítik.

A Kerim-Change Szolgáltató Kft. gazdálkodási adatai az Opten cégnyilvántartásból nem ismerhetők meg.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Tekintettel arra, hogy a bérlőtársak vállalták, hogy amennyiben a bérleti díj csökkentést követően késedelembe esnének, az eredeti bérleti díj azonnal visszaállítható, vélhetően továbbra is biztosan fizető bérlői maradnának a helyiségnek.

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlőtársak kérelmének a 36 hónap alatt 1.929.636,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 19.040,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig. Amennyiben a helyiség hasonló tevékenységre kerülne újból bérbeadásra a számított bérleti díjon, 36 hónap alatt 2.708.712,- Ft-tal lenne alacsonyabb az Önkormányzat bérleti díj bevétele.

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

A határozati javaslat elfogadása a 2013. évre tervezett bérleti díj előirányzat teljesülését várhatóan nem befolyásolja.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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, míg a kereskedelmi tevékenységhez 8 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 5. p. pontja alapján, amennyiben a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt kell figyelembe venni, amelyik alapján magasabb bérleti díj kérhető.

A Képviselő-testületi határozat 19. pontja alapján a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói 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 bérleti jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérleti díj fizetési fegyverme megfelelő a bérbeadó irányába.

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 vagyongazdálkodó 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 alapján a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. A 14.§ (7) bekezdés értelmében a bérleti a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha az óvadék megfizetésére korábban nem került sor. A 14.§ (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

A bérleti a Rendelet 17. § (4) és a 24. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalt 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:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 és az A/2 hrsz-ú, 82 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária és a Kerim-Change Szolgáltató Kft. bérlőtársak részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 2013. november 1. napjától 2015. október 31. napjáig 111.334,- Ft + Áfa összegben, 2015. november 1. napjától 2016. október 31. napjáig 119.057,- Ft összegben történő megállapításához. Amennyiben a bérlőtársak a fenti bérleti díjak megfizetésével 1 havi késedelembe esnek, a bérleti díj összege 158.742,- 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) bekezdése, valamint a 14. § (7) és (4) bekezdése alapján 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, továbbá a 24. § (2) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.
- 3.) a bérleti szerződés módosítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőtársak a határozat kézhezvételét követő 10 napon belül a fennálló hátralékát kiegyenlítsék, ezt igazolják, és vállalják a jelenleg hatályos bérleti szerződési feltételeket.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

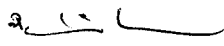
Budapest, 2013. október 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

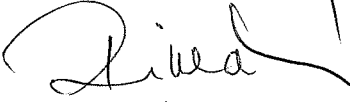
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

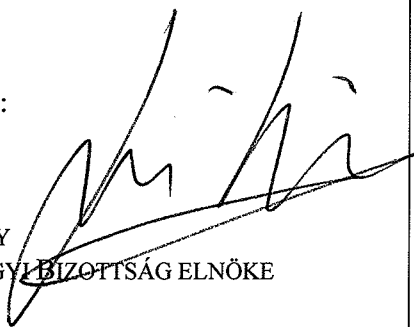
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 OKT 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE