

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 22-i ülésére

Tárgy: Alpár Péterné bérlő kérelme a Budapest VIII. kerület, Déri M. u. 6. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 34938/0/A/3 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Déri M. u. 6. szám** alatt található, utcai bejáratú, földszinti, 84 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője **Alpár Péterné egyéni vállalkozó** a 2000. április 11-én kelt, határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget papír, írószerszám üzlet céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor 100.116,- Ft óvadékot fizetett. A helyiség a tulajdoni lapon üzlethelyiség besorolású.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 864/2013. (VII. 29.) számú határozatában hozzájárult Alpár Péterné egyéni vállalkozó által bérelt helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj 90.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele volt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) d) pontja alapján az óvadék feltöltését, és a 22. § (2) c) pontja alapján a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását vállalja a bérlő.

Alpár Péterné kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, amelyben kérte, hogy a feltételként előírt óvadék befizetésétől tekintsen el az Önkormányzat, továbbá, hogy a bérleti díja 40.000,- Ft/hó összegre kerüljön csökkentésre. Kérésének indokaként leírta, hogy a 2013. évi forgalma drasztikusan visszaesett, az új pénztárgép beüzemelési költsége, a metró építése, valamint a közmű díjak emelkedése miatt nehéz helyzetbe került, a költségei kigazdálkodása is komoly terheket ró rá.

II. Beterjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **105.825,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízóra nélküli): **25.392,- Ft/hó.**

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint Alpár Péternének 2013. október 30-ig tartozása nem áll fenn.

A Grifon Property Kft. által 2013. április 29-én készített, és 2013. október 24-én aktuálizált értékbecslés szerint a **Budapest VIII. kerület, Déri M. u. 6. szám** alatti, **34938/0/A/3 hrsz-ú**, 84 m² alapterületű nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **13.500.000,- Ft.** A helyiségben végzett tevékenységhez (kereskedelem) tartozó bérleti díj 8 %-kal számított bérleti díja: **90.000,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

A bérlő 13 éve bérlő a helyiséget, a jelenlegi bérleti díja 17,58 %-kal haladja meg a számított bérleti díjat, és a havi kötelezettségének előírászerűen eleget tesz. Előzőek alapján javasoljuk tárgyi helyiséget bérlő Alpár Péterné egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díjnak a számított bérleti díj és az általa tett ajánlott bérleti díj közötti összeg, azaz 80.000,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapítását december 1-től.

Javasoljuk az óvadék összegének 1 havi bruttó bérleti díjban történő megállapítását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének havonta 25.825,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 25.392,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

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.

Az óvadék célja, hogy a bérlő fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén fedezetet nyújtson a tartozás vagy egy részének a kiegyenlítésére. A bérlő a hosszú évtizedek alatt tanúsított fizetési moráljára, valamint a már befizetett kamatozó óvadékokra tekintettel nem indokolt az óvadék 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltése. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság tekintszen el az óvadék feltöltési kötelezettségtől

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

VI. Jogszabályi 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) a Kt. – 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 (továbbiakban: Határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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 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 tartozó 8 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A Határozat 19. pontja értelmében 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 bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadják, 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 bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés alapján a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. A 14. § (7) bekezdés értelmében a bérlő 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 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 döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul az Alpár Péterné egyéni vállalkozó által bérelt **Budapest VIII., 34938/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Déri Miksa utca 6.** szám alatti **84 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **80.000,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapításához 2013. december 1-től.
- 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 a 24. § (2) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.
- 3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján eltekint az óvadék feltöltési kötelezettség teljesítésétől.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. november 29.

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. november 18.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 NOV 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE