

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

43.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

Tárgy: A Nívó Fodrász Szövetkezet bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. 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 képező, **Budapest VIII. kerület, 35533/0/A/4 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám** alatt található, 44 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Nívó Fodrász Szövetkezet (székhely: 1082 Budapest, Horváth M. tér 5., cégjegyzékszám: 01-02-050909, képviseli: Mérész Balázné). A bérleti szerződés 1986. október 01-én jött létre határozatlan időtartama, amely jogutódlás miatt 1998. szeptember 3-án módosításra került.

A Nívó Fodrász Szövetkezet a helyiséget fodrászat, kozmetika céljára használja. Óvadék fizetésre sem a bérleti szerződés megkötésekor, sem a módosításkor nem került sor.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Nívó Fodrász Szövetkezet képviselője Mérész Balázné kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj végleges csökkentését kéri. A fodrász szövetkezet képviselője leírta, hogy mivel árbevételük alacsony, az évek óta növekvő díjat már nem tudják kitermelni. A cég tevékenysége fodrászat kozmetika, az idei mérlegük szerint gazdasági tevékenységük veszteséges. A környék lakossága elszegényedett ezért vendégkörük jelentősen megcsappant, a dolgozók nem bírják az egyre növekvő költségek miatt fenntartani magukat. Az üzletet nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj 25 %-os csökkentését, valamint a bérleti díj 5 éven keresztül változatlan szinten tartását. Kéri figyelembe venni, hogy a bérleti díjat mindig rendben fizette, és a Szövetkezet jelentős összegeket fordított a helyiség állapotának javítására. Mérész Balázné elmondása alapján a most fennálló nehéz gazdasági helyzetben így 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 Lujza utcai helyiséggel ez már kényszerűségből meg is történt.

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

II. A betervezés indoka

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **59.148,- Ft/hó + Áfa + személyszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **6.278,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. november 30-ig nincs díj tartozása.

A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 79.** szám alatti (35533/0/A/4 hrsz-ú), 44 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifton Property Kft által 2013. december 6-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 8.000.000,- 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 **40.000,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Nívó Fodrász Szövetkezet bérleti szerződésének módosítását és a bérleti díj 25 %-os csökkentését, a bérleti díj **44.361,- Ft/hó + Áfa összegben** történő megállapítását.

Javasoljuk az óvadék megfizetésének kikötését, mivel óvadék fizetésre eddig még nem került sor. A Szövetkezet és jogelődje évtizedek óta bérlő a kerületben. A bérleti szerződés korszerűtlen, a módosítással az Önkormányzat számára kedvezőbb bérleti jogviszony jöhet létre, az Önkormányzat érdekét pedig továbbra is az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

Nem javasoljuk, hogy az Önkormányzat a bérleti díj 5 éven keresztül történő inflációs emelésétől eltekintsen, de javasoljuk, hogy a bérleti díj következő inflációs emelésének időpontja 2015. január legyen.

Mindezen kedvezmények fejében a bérlő vállalta, hogy ha akár egy havi bérleti díjjal kapcsolatban is elmarad a kedvezmény megvonható tőlük, és a bérleti díj visszaemelhető.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj 30 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 27 éve folyamatosan üzemeltetik az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradásuk nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben, időben teljesítik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Tekintettel arra, hogy a bérlő vállalta, hogy amennyiben a bérleti díjcsökkentést követően késedelembe esnének, az eredeti bérleti díj azonnal visszaállítható, vélhetően továbbra is biztosan fizető bérlője marad a helyiségnek.

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének 177.444,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 6.278,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig. Amennyiben a helyiség hasonló tevékenységre kerülne újból bérbeadásra a számított bérleti díjon, 12 hónap alatt 229.776,- 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 határozati javaslat elfogadása a 2014. évre tervezett bérleti díj előirányzat teljesülését várhatóan nem befolyásolja.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadási 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 bérbeadási 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 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 bérlői 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 bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme 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 bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha az óvadék megfizetésére korábban nem került sor.

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:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám alatti 35533/0/A/4. hrsz-ú, 44 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Nívó Fodrász Szövetkezet, részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 2014. január 1. napjától **44.361- Ft/hó + Áfa + közüzemi díj** összegben történő megállapításához.

- 2.) nem tekint el a bérleti díj inflációs emelésétől 5 éven keresztül, egyúttal úgy dönt, hogy a bérleti szerződés 1.) pont szerinti módosítása esetén a bérleti díj következő inflációs emelésének időpontja 2015. január.
- 3.) 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 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, továbbá a 24. § (2) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. január 20.

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. december 31.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

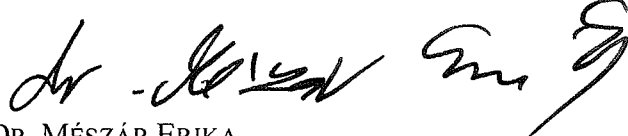
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

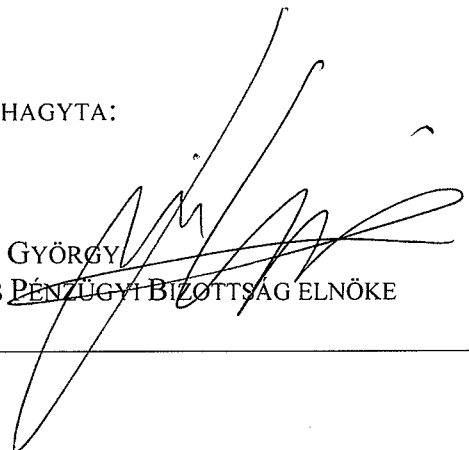

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JAN 07

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE