

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

48...számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 20-i ülésére

Tárgy: A Nívó Fodrász Szövetkezet bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület 34601/A/30 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám** alatt található, **bérleti szerződés szerint** 152 m² alapterületű, utcai bejárattú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője az Nívó Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Horváth M. tér 5. cégjegyzékszám: 01-02-050909, képviseli: Mérész Balázsné). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 1998. szeptember 03-án jött létre határozatlan ideig tartó időtartamra. Az eredeti bérleti szerződés 1986. október 01-én, került aláírásra. 1998. szeptember 3-án jogutódlás miatt módosításra került.

A Nívó Fodrász Szövetkezet a helyiséget fodrászat, kozmetika céljára használja. Óvadék feltöltés a szerződéskötéskor nem történt.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Nívó Fodrász Szövetkezet (székhely: 1082 Budapest, Horváth M. tér 5. cégjegyzékszám: 01-02-050909) képviselője Mérész Balázsné kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges csökkentéséért folyamodik. Leírása alapján a nehéz gazdasági helyzetben ilyen magas bérleti díjak mellett nem lesz képes továbbra is üzemeltetni a vállalkozását. 2012. június 30-án az egyik üzletét már visszaadni kényszerült, tekintve, hogy a cég tevékenysége fodrászat, kozmetika, a környék lakossága azonban elszegényedett, ezért a vendégkörük jelentősen csökkent. A Szövetkezet egyre nehezebben bírja a növekvő költségek miatt fenntartani magát. Mivel az üzletet nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj mérséklését, és figyelembe venni, hogy a bérleti díjat mindig rendben fizette.

Amennyiben kedvezőtlen döntés születik, újabb helyiséget lesz kénytelen visszaadni, mint ahogy az a Szövetkezet által fenntartott Budapest VIII., Lujza u. 16. szám alatti helyiséggel már megtörtént.

A bérlő a helyiséget folyamatosan karban tartja.

II. A betérjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi előírás: **286.917,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **27.737,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. december 31-ig 367.028,-Ft (1 havi) díj tartozása van.

A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám** alatti (**34601/A/30 hrsz-ú**), 152 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. december 6-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **28.400.000,- 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 **142.000,- 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, azaz a bérleti díj **215.188,- Ft/hó +Áfa összegben** történő megállapítását azzal a feltétellel, hogy a bérlő fennálló tartozását a határozatról szóló értesítést követő 8 napon belül fizesse meg.

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.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj 102 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 28 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben teljesíti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének 12 hónap alatt 860.748,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 27.737,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig. Amennyiben a helyiség hasonló tevékenységre kerülne újból bérbeadásra a számított bérleti díjon, 12 hónap alatt 1.739.004,- 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. évi bérleti díj bevételt csökkenti.

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, 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 előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő 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 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 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 75. szám alatti 34601/A/30 hrsz-ú, 152 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 **215.188,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díj** összegben történő megállapításához azzal a feltétellel, hogy a bérlő fennálló tartozását a határozatról szóló értesítést követő 8 napon belül fizesse meg.
- 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, valamint a 14. § (7) 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 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. január 09.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

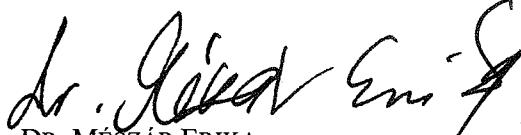
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

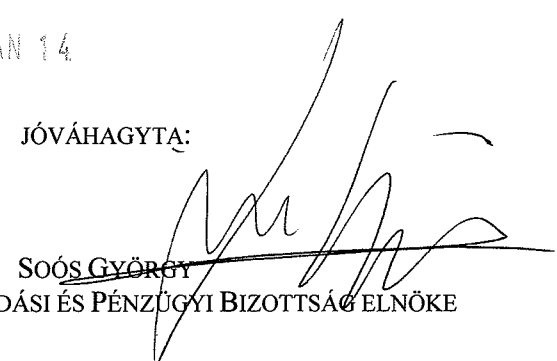

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JAN 14

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE