

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

44számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 27-i ülésére

Tárgy: A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária és a Kerim-Change Szolgáltató Kft. bérlőtársak bérlőtársi jogviszony megszüntetési kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavassánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt 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 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű** bérleti szerződés szerint egybe nyitott, az alapító okirat rajza alapján műszakilag két különálló helyiség, összesen 82 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepelnek.

A helyiségeket 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 bérlőtársrá vált. A szerződés 2001. szeptember 26-án a bérlőtárs változása miatt ismét módosításra került, az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. helyett a bérlő, a Kerim-Change Szolgáltató Kft. lett. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor, illetve a módosítások alkalmával nem történt. A helyiségeket a bérlők fodrászat-kozmetika, és kereskedelmi tevékenység céljára használják. A bérlőtársak bérleti díj csökkentését kérték, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1155/2013. (X. 21.) határozata alapján elfogadott, azonban a szerződésmódosítást a bérlőtársak nem írták alá, mivel egymást sem telefonon, sem más csatornán nem tudták elérni.

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) közös kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft-hez, amelyben kéri, hogy a bérlőtársi jogviszony megszüntetésre kerüljön úgy, hogy a két albetét külön választásra kerül. Sárköziné Podmaniczky Mária és a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet bérlőtársakként a 34640/0/A/2 hrsz-ú helyiség bérlői, míg a Kerim-Change Szolgáltató Kft. a 34640/0/A/1 hrsz-ú helyiség bérlője legyen a továbbiakban. Kérelmük alapján így a külön bérleményekre vonatkozó bérleti díjak megfizetésével nem fognak késedelembe esni, mivel a múltban történt fizetési nehézségek a Kerim-Change Kft. és a Nívó Fodrász Szövetkezet közötti kommunikációs akadályok következményeként alakultak ki.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária bérlőtársak kéri továbbá, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a bérleti díj csökkentéséhez a korábbi kérelmükben megfogalmazottak szerint, azaz, 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.

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

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

II. A beterjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony megszüntetése, és a további külön bérbeadáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztés beterjesztését.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **161.442,- Ft/hó + Áfa + személyszállítási díj** (a KSH honlapján közzétett 101,7 %-os inflációt figyelembe véve).

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

Nyilvántartásunk szerint a bérlőtársaknak a Rákóczi út 53. szám alatti bérleményre vonatkozóan 2013. december 31-ig tartozása nincs.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetnek összesen további 3 db bérleménye van a kerületben (Gutenberg tér 2-3., Népszínház u. 16., Rákóczi út 25.), amelyekre 2013. december 31-ig összesen 308.175,- Ft 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 helyiségben végezni kívánt kereskedelem (pénzváltás) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj: **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 helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat, kozmetika, műkörömépítés) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj: **42.500,- Ft/hó + Áfa.**

A két helyiség számított bérleti díja összesen: 97.167,- Ft/hó + Áfa.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaságok ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társasági adóbevallási kötelezettségének a Kerim-Change Kft. nem tett eleget, a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet eleget tett.

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 bérlőtársi jogviszony megszüntetését és a bérleti szerződés módosítását a jelenleg hatályos feltételekkel történő kiegészítése mellett az alábbiak szerint:

- 1.) A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérlője a Kerim-Change Szolgáltató Kft.,

2.) A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérlői bérlőtársi jogviszony keretében a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárközniné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó

azzal a kikötéssel, hogy a jelenlegi bérlőtársak elvégzik saját költségükön, annak megtérítési igénye nélkül, a helyiségek közműveket is érintő különválasztását, és az erre vonatkozó szerződéseket a bérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül bemutatni kötelesek.

Javasoljuk a 34640/0/A/1 hrsz-ú helyiség esetében a bérleti díj változatlanul hagyását, és a 34640/0/A/2 hrsz-ú helyiség esetében a bérleti díj számított összegre történő csökkentését, valamint, hogy az inflációs emeléstől az Önkormányzat két éven keresztül tekintsen el. Így a bérleti díj az egyes helyiségek esetében a következőképpen alakul:

- 34640/0/A/1 hrsz-ú helyiség esetében 80.721,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak, míg
- 34640/0/A/2 hrsz-ú helyiség esetében a bérleti szerződés módosítás megkötését követő hónap három éven keresztül (várhatóan 2014. március 1-től, 2017. február 28-ig) 42.500,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak.

Amennyiben a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárközniné Podmaniczky Mária bérlők a fenti bérleti díjak megfizetésével 1 havi késedelembe esnek, úgy a bérleti díj összege a 34640/0/A/2 hrsz-ú helyiség esetében 80.721,- Ft/hó + Áfa + infláció + közüzemi díj összegre módosul.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj 33,8 %-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 rendszerben, időben teljesítik.

Javasoljuk egy havi óvadék megfizetésének kikötését, mivel a bérlőtársak előző kérelmükben eltekintést kértek az óvadék megfizetésétől anyagi nehézségeikre hivatkozva, s a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1155/2013. (X. 21.) számú határozatában már hozzájárult az óvadék 1 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű csökkentéséhez (amely határozat a szerződés meg nem kötése miatt hatályát veszítette). A Szövetkezet és jogelődje évtizedek óta bérlő a kerületben, és így elfogadhatóbbak lennének a szerződésmódosítással együtt járó feltételek a bérlők számára, az Önkormányzat érdekét pedig továbbra is az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen fizető bérlőket.

A bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet a jelenleg fenn álló teljes hátralékát a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 10 napon belül kiegyenlítsse.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlőtársak kérelmének, abban az esetben 38.221,- Ft-tal csökken az Önkormányzat havi 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, illetve a helyiségek műszaki állapota folyamatosan romlik.

Amennyiben a helyiség hasonló tevékenységre kerülne újból bérbeadásra a számított bérleti díjon, akkor sem lenne magasabb az Önkormányzat bérleti díj bevétele, mivel a jelenleg kiszámlázott bérleti díj jelentősen meghaladja a számított bérleti díj összegét. Tekintve, hogy a bérlőtársak korábban már bérleti díj csökkentési kérelemmel fordultak a bérbeadó felé, a további, külön albetéteken történő bérbeadás alacsonyabb bérleti díjon a bérlők nehéz anyagi helyzetéből fakadó problémáira is megoldást jelent.

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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

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 rendelethez 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 19. pontja alapján a bérbeadással megbízott vagyonkezelő 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
- 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.

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján, ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

A Rendelet 28. § (3) bekezdése alapján, ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a bérleti szerződés módosítást (kiegészítést), azt a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmeztetést írásban fel kell hívni. A szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonása esetén szerződés módosításával kapcsolatos bérbeadói nyilatkozatot – ideértve a bérbeadó szervezet nyilatkozatát is- vissza kell vonni, és erről a bérlőt értesíteni kell.

Rendelet 9. § (3) bekezdése alapján ha a bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére, a bérleti szerződés módosításával történő további bérbeadásra, 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.) a.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 és a 34640/0/A/2 hrsz-ú, összesen 82 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti szerződésének módosításához oly módon, hogy a két helyiség önállóan kerüljön bérbeadáshoz. A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű helyiség** bérlőjének a Kerim-Change Kft-t, a **34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű helyiség** bérlőjének bérlőtársi jogviszonyban a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet és Sárközíné Podmaniczky Máriát ismeri el.
- b.) a bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet az Önkormányzattal szemben fennálló tartozását a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 10 napon belül kiegyenlítse.
- c.) a bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy bérleti szerződés módosítás mindkét helyiség esetében jogszabályszerűen, és a jelen határozatban foglalt feltételek teljesülésével létrejöjjön. Amennyiben ez nem történik meg, úgy 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségekre fennálló, jelenleg hatályos bérleti szerződés marad érvényben.
- d.) a bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a bérlőtársak tudomásul veszik, hogy a módosítással a bérleti szerződések a jelenleg hatályos szerződési feltételekkel kiegészítésre kerülnek, továbbá, hogy a helyiségek műszaki és közmű leválasztását a bérlőtársak saját költségükre kötelesek elvégezni, és azt a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kötelesek a közműszolgáltatókkal létesített közműszerződésekkel igazolni.
- e.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy szükség esetén a d.) pont szerinti feladatok ellátásához a tulajdonosi hozzájárulást a bérlőtársak kérésére adja ki.
- 2.) a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérleti díját 80.721,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben állapítja meg.
- 3.) a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú bérleti díját 42.500,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben állapítja meg.
- 4.) 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.

5.) a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 és a 34640/0/A/2 hrsz-ú helyiségek esetében az óvadék összegét egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre mérsékli a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, tekintettel arra, hogy a bérlőtársak a helyiségekben már 2001. szeptember 26. óta bérlői a helyiségnek, eddigi bérleti díj fizetési kötelezettségüknek a helyiség tekintetében eleget tettek.

Feelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

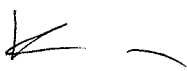
Határidő: 2014. február 03.

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 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

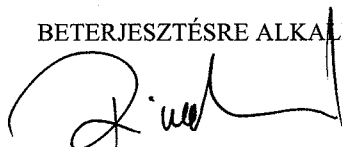
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

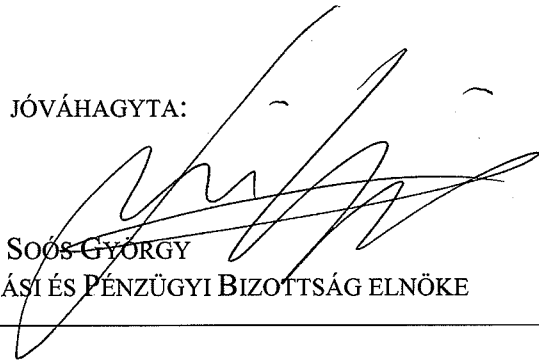
2014 JAN 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS-GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE