

Előterjesztő: Kisfalu Kft

48.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 10-i ülésére

Tárgy: A Peter's Art Művészeti Szolgáltató és Kereskedelmi Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám 35456/0/A/4 és 35456/0/A/35 hrsz-on** nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám** alatt található, 42 m² + 24 m², összesen **66 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője a Peter's Art Kft (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 19. cégjegyzékszám: 01-09-673926, képviseli: Köves Péterné). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2001. november 05-én jött létre határozatlan ideig tartó időtartamra.

A Peter's Art Kft a helyiséget műhely és iroda céljára használja. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor nem történt.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Peter's Art Kft kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj végleges csökkentését kéri. A Kft képviselője leírja, hogy árbevétele alacsony, tevékenységük paplan-párna készítés, az idei mérlegük a 2012. évi mérleghez hasonlóan veszteséges. A tevékenység már nem keresett szakma, ezért nem bírja az egyre növekvő költségeket az üzlet csak heti két alkalommal van nyitva így nehezen tudja fenntartani magát. Az üzletet nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj 25 %-os csökkentését. A Peter's Art Kft. a bérleti szerződés megkötése óta pontosan fizette a bérleti díjakat, de a fenti problémák miatt 2013. év elején el maradt a fizetési kötelezettségével. 2013. október 28-án részletfizetési megállapodást kötött a 2013. szeptember 30-ig **426.784,- Ft** megfizetésére. A megállapodás megkötéséig megfizette a tartozás 25 %-át, azaz 106.696,- Ft-ot. A fennmaradó részt kamatokkal növelten 12 hónap alatt köteles megfizetni. Fizetési kötelezettségét részben teljesíti.

II. A beterjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **92.213,- Ft/hó + közüzemi és különszolgáltatási díjak.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízóra nélküli): **33.696,- Ft/hó.**

A **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám** alatti (35456/0/A/4 és 35456/0/A/35 hrsz-ú), 66 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. november 29-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **10.900.000,- 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 **72.667,- Ft/hó + Áfa.**

Nyilvántartásunk szerint a bérelőnek 2014. február 28-ig 443.983,- Ft tartozása van, amely a részletfizetéssel érintett követelést is tartalmazza.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő **Peter's Art Művészeti Szolgáltató és Kereskedelmi Kft** bérleti szerződésének módosítását és a bérleti díj csökkentését a számított bérleti díjra, azaz **72.667,- Ft/hó + Áfa összegre**.

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 26,89 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 12 éve folyamatosan üzemeltet az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása 2013. előtt nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendszerben, időben teljesíti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének havi 19.546,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 33.696,- 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.

A határozati javaslat elfogadása a 2014. évi bérleti díjat 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 műhely, iroda 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 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 díjnél 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 bérelő 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, **Kálvária tér 19.** szám alatti 35456/0/A/4 és 35456/0/A/35. hrsz-ú, 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérelő **Peters'Art Kft** részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának **72.667,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díj** összegben történő megállapításához. A bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a bérelő a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettségén felüli tartozását a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 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) bekezdése, 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 bérelő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 17.

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. február 28.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

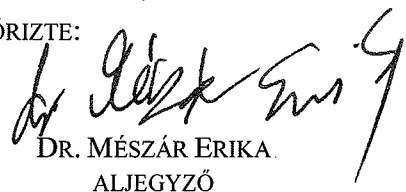
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

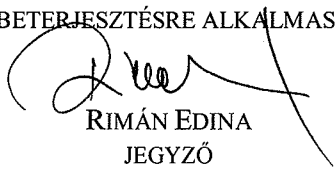
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

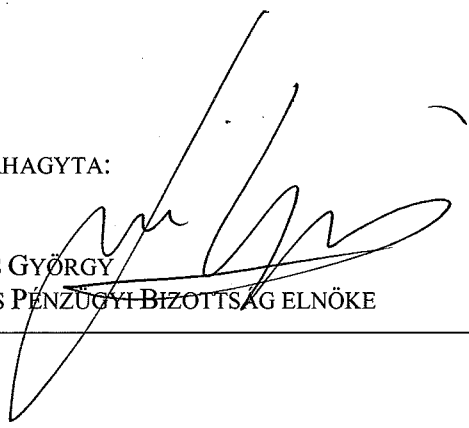

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. MÁRC. 04.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE