

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.3.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 17-i ülésére

**Tárgy: A Kárpitos Ipari Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme
a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann 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, József krt. 43. szám 36694/0/A/2 hrsz-ú**, 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője a Kárpitos Ipari Kft. (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 32/34., cégjegyzékszám: 01-09-885334, képviseli: Sági Kis Attila). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2013. szeptember 20-án jött létre határozatlan ideig tartó időtartamra.

A Kárpitos Ipari Kft. bérleti szerződése 1999. május 10-én kelt és 2012. július 06-án módosításra került. A bérelő a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel kezdeményezte a bérleti díj csökkentését. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 593/2013. (V. 27.) számú határozatával a bérleti díjat 281.078,-Ft + Áfa összegben határozta meg 2013. május 01-től, 2013. december 31. napjáig terjedő időszakra.

A Kárpitos Ipari Kft. a helyiséget bemutatóterem és kereskedelmi üzlet céljára használja. Óvadék feltöltés a szerződéskötéskor 356.969,- Ft összegben, 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelően történt a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 946/2013. (IX. 09.) számú határozata alapján.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Kárpitos Ipari Kft. képviselője, Sági Kis Attila kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges, 200.000,- Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentéséért folyamodik. Leírása alapján a nehéz gazdasági helyzetben ilyen magas bérleti díjak mellett nem lesz képes továbbra is üzemeltetni a vállalkozását. A Kft. és annak jogelődje, a Kárpitos Ipari Szövetkezet 1950 óta működik a helyiségben, amelyet folyamatosan korszerűsítettek, galériát építettek, bérbeszámítási igény nélkül. A bérleti díjat mindig rendben fizette.

Amennyiben kedvezőtlen döntés születik, úgy a cég képviselője kénytelen lesz 2014. április 30. napjára felmondani a bérleti szerződését, és visszaadni a helyiséget.

A bérelő a helyiséget folyamatosan karban tartja.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti díj felülvizsgálata bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi előírás: **297.099,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **31.801,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2014. február 28-ig bérleti díj tartozása nincs.

A **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti (36694/0/A/2 hrsz-ú), 195 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2014. március 17-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **35.000.000,- 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 8 %-kal számított bérleti díja **233.333,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Kárpitos Ipari Kft bérleti szerződésének módosítását, valamint a bérleti díj 200.000,- Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentését, és a bérleti díj ennek megfelelően **200.000,- Ft/hó + Áfa összegben** történő megállapítását.

A Kft. és jogelődje évtizedek óta bérlő a kerületben, 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 21 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 15 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, 8 hónap alatt nettó 776.792,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget, havi 31.801,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

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.

Amennyiben a helyiség megüresedik azt csak pályázat útján lehet bérbe adni. A jelenleg hatályos rendelkezések alapján a pályázatban megjelölendő minimális bérleti díj 186.667,- Ft/hó + Áfa lenne, ami elmarad a bérlő által kért és ajánlott bérleti díj mértékétől. A bérleti díj csökkentése az Önkormányzat számára továbbra is előnyös.

A határozati javaslat elfogadása a 2014. évi bérleti díj bevételt csökkenti.

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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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 bekölthető 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 kereskedelmi üzlet 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 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 19. § (2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

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, József krt. 43. szám alatti 36694/0/A/2 hrsz-ú, 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Kárpitos Ipari Kft részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának a szerződés módosítás aláírását követő hónap első napjától **200.000,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapításához.
- 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 19. § (3) d) pontja alapján a már befizetett óvadék a jelen határozat szerinti 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre feltöltésre kerüljön a bérlő által.
- 3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 19. § (3) c) pontja alapján a bérlő köteles a bérleti szerződést közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíteni.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

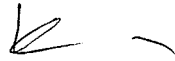
Határidő: 2014. április 24.

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. április 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

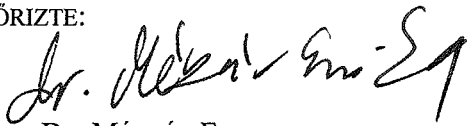
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 APR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE