

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.8.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Nívó Fodrász Szövetkezet óvadékfizetéstől való eltekintési kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 79., József krt. 77-79., Rákóczi út 75. szám alatti helyiségek 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

A Nívó Fodrász Szövetkezet (székhely: 1082 Budapest, Horváth M. tér 5., cégjegyzékszám: 01-02-050909, képviseli: Mérész Balázsné) az 1986. október 01-én létrejött határozatlan időtartama szóló, jogutódlás miatt 1998. szeptember 3-án módosított bérleti szerződés alapján bérli az Önkormányzat tulajdonát képező

- **Budapest VIII. kerület, 35533/0/A/4 hrsz-on** nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám** alatt található, 44 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget,
- **Budapest VIII. kerület, 36801/0/A/3 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII. kerület, József krt. 77-79. szám** alatt található, bérleti szerződés szerint 68 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget, valamint
- **Budapest VIII. kerület 34601/0/A/30 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám** alatt található, bérleti szerződés szerint 152 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget.

A bérli a helyiségeket fodrászat, kozmetika céljára használja. Óvadék fizetésre sem a bérleti szerződés megkötésekor, sem a módosításkor nem került sor.

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepelnek.

A Nívó Fodrász Szövetkezet képviselője, Mérész Balázsné kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges csökkentéséért folyamodott mindhárom helyiség tekintetében.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a

- 11/2014. (I. 13.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., Baross u. 79. szám alatti helyiség vonatkozásában a határozatlan idejű bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 44.361,- Ft + Áfa + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.
- 13/2014. (I. 13.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., József krt. 77-79. szám alatti helyiség vonatkozásában a határozatlan idejű bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 96.255,- Ft + Áfa + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.
- 33/2014. (I. 20.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., Rákóczi út 75. szám alatti helyiség vonatkozásában a határozatlan idejű bérleti szerződés módosításához, és a

bérleti díjának 215.188,- Ft + Áfa + közüzemi- és kölönyszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.

A bérlő a határozatok kézhezvétele után a szerződéskötési határidők letelte előtt ismételt kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben előadta, hogy a Bizottság döntéseit nem tudja elfogadni, hanem kéri a három havi kaució megfizetésétől való eltekintést, mivel már 1950. óta bérlők és rendben fizetik a bérleti díjat.

II. A betérjesztés indoka

Az óvadék elengedése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A Budapest VIII., Baross u. 79. szám alatti helyiség

A jelenlegi bérleti díj előírás: 59.902,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.

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

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2014. március 31. napjával nincs díj tartozása.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 79. szám alatti (35533/0/A/4 hrsz-ú), 44 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. december 6-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 8.000.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (lakossági kisipari szolgáltatás) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 40.000,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., József krt. 77-79. szám alatti helyiség

A jelenlegi bérleti díj előírás: 129.976,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): 9.860,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2014. március 31. napjáig nincs díj tartozása.

A Budapest VIII. kerület, József krt. 77-79. szám alatti (36801/0/A/3 hrsz-ú), 68 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. december 6-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 18.800.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (lakossági kisipari szolgáltatás) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 94.000,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Rákóczi út 75. szám alatti helyiség

A jelenlegi előírás: 290.575,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.

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

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2014. március 31. napjáig nincs díj tartozása.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75. szám alatti (34601/0/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. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (lakossági kisipari szolgáltatás) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj 142.000,- Ft/hó + Áfa.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiségek tekintetében az óvadék egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék összegre történő mérséklését, mivel a Szövetkezet és jogelődje évtizedek bérlő, és a bérlő számára is elfogadhatóbbá tenné a feltételeket, az Önkormányzat érdekét pedig továbbra is az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

Javasoljuk továbbá, hogy a Bizottság tartsa fenn a bérleti díj csökkentésére vonatkozó határozatát, és egyúttal járuljon hozzá a szerződéskötési határidő meghosszabbításához.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

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 díj bevételt nem befolyásolja.

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 Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a szerződés módosítás tekintetében bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja értelmében a bérleti szerződés módosításakor a bérlőnek vállalnia kell, hogy kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdés szerint. A 14. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, azonban a (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 Budapest VIII., Baross u. 79. szám alatti, 35533/0/A/4 hrsz-ú, 44 m² alapterületű, Nívó Fodrász Szövetkezet által bérelt helyiség bérleti szerződés módosításával és a bérleti díj mérséklésével kapcsolatban hozott 11/2014. (I. 13.) határozat 3.) pontját az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján az alábbiak szerint *módosítja*:

A bérleti szerződések 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) bekezdés d) pontja alapján 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, továbbá a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

- 2.) *fenntartja* a 11/2014. (I. 13.) határozat 1.) és 2.) pontjában foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről

szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

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

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII., József krt. 79. szám alatti, 36801/0/A/3 hrsz-ú, 68 m² alapterületű, Nívó Fodrász Szövetkezet által bérelt helyiség bérleti szerződés módosításával és a bérleti díj mérséklésével kapcsolatban hozott 13/2014. (I. 13.) határozat 3.) pontját az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján az alábbiak szerint *módosítja*:

A bérleti szerződések 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) bekezdés d) pontja alapján 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, továbbá a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

- 2.) *fenntartja* a 13/2014. (I. 13.) határozat 1.) és 2.) pontjában foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

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

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII., Rákóczi út 75. szám alatti, 34601/0/A/30 hrsz-ú, 152 m² alapterületű, Nívó Fodrász Szövetkezet által bérelt helyiség bérleti szerződés módosításával és a bérleti díj mérséklésével kapcsolatban hozott 33/2014. (I. 20.) határozat 2.) pontját az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján az alábbiak szerint *módosítja*:

A bérleti szerződések 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) bekezdés d) pontja alapján 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, továbbá a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

- 2.) *fenntartja* a 33/2014. (I. 20.) határozat 1.) pontjában foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.

(VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

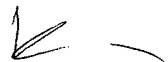
Határidő: 2014. április 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

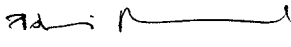
Budapest, 2014. április 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

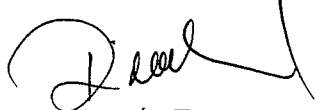


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2014 ÁPR 10.

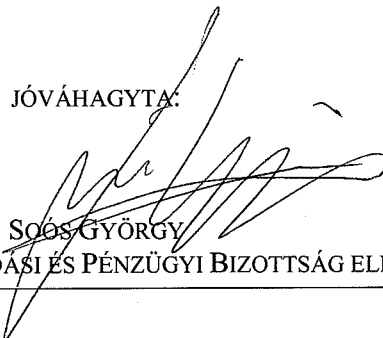
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE