

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.9. számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Nívó Fodrász Szövetkezet bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kun utca 12. 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, Kun utca 12. szám 34742/0/A/6** hrsz-ú, 48 m² alapterületű, és a **34742/0/A/7** hrsz-ú, 12 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti helyiségek (az előtér összenyitásával egy üzlethelyiség) a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 12.** szám alatt találhatóak. Az összesen 60 m² alapterületű helyiségek bérlője az Nívó Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Horváth M. tér 5. cégjegyzékszám: 01-02-050909, képviseli: Mérész Balázné) az 1986. október 1-én határozatlan ideig tartó időtartamra kötött, és 1998. július 22-én jogutódlás miatt módosításra került bérleti szerződés értelmében. A Nívó Fodrász Szövetkezet a helyiséget fodrászat céljára használja. Óvadék fizetés és feltöltés a szerződéskötéskor nem történt. A két helyiségre egy darab bérleti szerződés került megkötésre, a bérleti díj egyben lett megállapítva.

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepelnek.

A Nívó Fodrász Szövetkezet kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges csökkentését kéri. 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.

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

II. A betérjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás a két albetétre: **85.982,- Ft/hó + Áfa + személyszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (34742/0/A/6 vízórás): **8.130,- Ft/hó.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (34742/0/A/7 vízóra nélküli): **4.500,- Ft/hó**

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

A **Budapest VIII. kerület, Kun utca 12.** szám alatti (34742/0/A/6 és a 34742/0/A/7 hrsz-ú), 60 m² alapterületű nem lakás célú helyiségek a Grifon Property Kft által 2014. február 10-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **13.400.000,- 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 **67.000,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Nívó Fodrász Szövetkezet bérleti szerződésének módosítását a bérleti díj **67.000,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapítását.

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 28 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 28 éve folyamatosan üzemeltetik az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradásuk nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben, időben teljesítik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének 2014-ben 151.856,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiségeket havi 12.630,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiségek 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.

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. 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.§ (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, vagy elengedésére.

A bérlő a Rendelet 17. § (4) és a 19. § (3) 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, Kun utca 12. szám alatti 34742/0/A/6 és a 34742/0/A/7 hrsz-ú, összesen 60 m² alapterületű, (az előtér egybenyitásával egy üzlethelyiség) utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségeket bérlő Nívó Fodrász Szövetkezet részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 2014. május 1. napjától 67.000,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díj 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) bekezdés d) pontja, valamint a 14. § (4) bekezdése alapján 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, továbbá a 19. § (3) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő

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 10.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

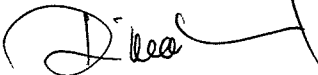
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

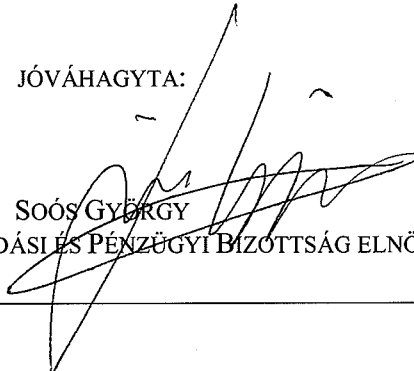
2014 ÁPR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE