

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

Pd.T.
51. számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 28-i ülésére

Tárgy: A Teveszem Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 26. 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, Kisfaludy u. 26.** szám alatti, **35622/0/A/7** hrsz-ú, 98 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Teveszem Kft. (székhely: 1084 Budapest, Dohány u. 39. II. I/A, cégjegyzékszám: 01-09-915820, képviseli: Istfanous Hanna Said Awad). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2014. január 20-án jött létre 2019. december 31-ig tartó időtartamra. A bérlő a helyiséget élelmiszerüzlet céljára használja

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 518/2013. (V. 13.) számú határozatában engedélyezte a fenti címen lévő helyiségre bérlőtársi jogviszony megszüntetését a J&G Brother Kft. és a Teveszem Kft. között és hozzájárult a bérleti szerződés megkötéséhez Teveszem Kft-vel.

Óvadék feltöltés a szerződéskötéskor 679.366,- Ft összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelően történt.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Teveszem Kft. képviselője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges, 140.000,- Ft/hó + Áfa összegre történő csökkentését kérte. Leírása alapján a nehéz gazdasági helyzetben ilyen magas bérleti díjak mellett nem lesz képes továbbra is üzemeltetni a vállalkozását.

II. A beterjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi előírás: **181.342,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízóra nélkül): **44.892,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2014. március 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

A **Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 26.** szám alatti, **35622/0/A/7** hrsz-ú, 98 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2014. március 17-én készített

Ingtalanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **15.900.000,- 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 10 %-kal számított bérleti díja **132.500,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Teveszem Kft bérleti szerződésének módosítását, valamint a bérleti díj **140.000,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén** történő megállapítását.

Jelen esetben az óvadék feltöltésére nincsen szükség, mert a bérleti díj összege csökken, és nem szükséges a bérleti szerződés kapcsán közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírása sem, tekintettel arra, hogy a bérlő az eredeti bérleti szerződéséhez kapcsolódóan magasabb bérleti díj összegre vállalt kötelezettséget, így az alapján egy esetlegesen felhalmozott kisebb összegű bérleti díjből származó tartozás behajtható.

A Kft. 2010. 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 37 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 4 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben teljesíti. A csökkentett bérleti díj továbbra is meghaladja a számított bérleti díjat, így az Önkormányzat magasabb bérleti díj bevételt érhet el, mint várhatóan új bérbeadás esetén.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének, 8 hónap alatt nettó 330.736,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget, havi 44.892,- 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.

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 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 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 kereskedelmi üzlet tevékenységhez 10 %-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, 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) 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, Kisfaludy u. 26. szám alatti 35622/0/A/7 hrsz-ú, 98 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Teveszem Kft részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának a szerződés módosítás aláírását követő hónap első napjától **140.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak 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 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, továbbá a 19. § (3) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. május 5.

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 15.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

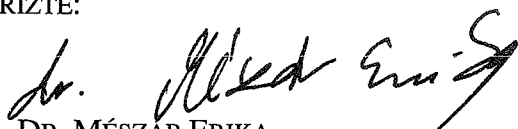
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

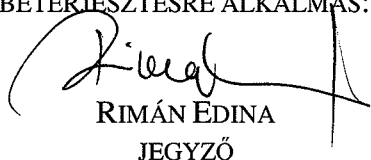
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

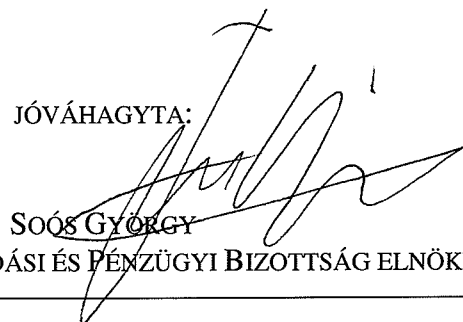
2014 ÁPR 22.

BETERIESTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE