

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

1.3.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

pot

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 16-i ülésére

Tárgy: A Bolyos & Bolyos Kft. és az Arany Cserép Kft., mint bérlőtársak bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 3/a. 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, Nagyfuvaros u. 3/a. szám alatti, 35030/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség** bérlője a Bolyos & Bolyos Kft. (székhely: 1084 Budapest, Nagyfuvaros u. 3/a., cégjegyzékszám: 01-09-165453, képviseli: Bolyos Tamás) és az Arany Cserép Kft. (székhely: 1084 Budapest, Nagyfuvaros u. 3/a., cégjegyzékszám: 01-09-912971, képviseli: Cseh-Madarász Magdolna). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2009. május 08-án jött létre határozatlan ideig tartó időtartamra. A bérlőtársak bérleti szerződése 2013. november 18-án módosításra került név és székhelycím változása miatt. Bérlők a helyiséget használati kereskedelmi üzlet céljára használják.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A bérlőtársak képviselői, Bolyos Tamás és Cseh-Madarász Magdolna kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft.-hez, amelyben a bérleti díj végleges, 30 %-kal történő csökkentéséért folyamodnak. A bérlők a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel kezdeményezték a bérleti díj csökkentését.

Leírásuk alapján a nehéz gazdasági helyzetben ilyen mértékű bérleti díjak mellett nem lesznek képesek továbbra is üzemeltetni a vállalkozást. A régiségbolt forgalma évek óta csökkenő tendenciát mutat, míg a költségeik magasak. A Bolyos & Bolyos Kft.-nek bevétele jelenleg már nincsen, a környéken az aktív üzletek és munkahelyek száma nem emelkedett, így a vevőkörük sem bővült. Számításaik szerint azonban a 30 %-os bérleti díj csökkentés mellett még változatlanul képesek lennének működtetni az üzletet.

A bérleti díjat mindig rendben fizették. A bérlőtársak a helyiséget folyamatosan karban tartják.

Az OPTEN nyilvántartása szerint a cégek közzétételi kötelezettségének eleget tettek, végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs ellenük folyamatban.

II. A beterjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi előírás: **56.260,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **11.943,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőtársaknak 2014. május 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

A **Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 3/a.** szám alatti, **35030/0/A/1** hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft. által 2014. május 26-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **6.200.000,- 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 **41.333,- Ft/hó + Áfa.**

A Bolyos és Bolyos Kft. gazdasági adatai az OPTEN adatai szerint a következőképpen alakultak: értékesítés nettó árbevétele 2011. évben 19.248 e Ft, 2012. évben 7.319e Ft, 2013. évben 2.532e Ft, mérlegszerinti eredménye 2011. évben 6.506e Ft, 2012. évben 4.695e Ft, 2013. évben 385e Ft.

Az Arany Cserép Kft. gazdasági adatai az OPTEN adatai szerint a következőképpen alakultak: értékesítés nettó árbevétele 2011. évben 2.699e Ft, 2012. évben 6.045e Ft, 2013. évben 6e Ft, mérlegszerinti eredménye 2011. évben -377e Ft, 2012. évben -377e Ft, 2013. évben -120e Ft.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Bolyos & Bolyos Kft. és Arany Cserép Kft. bérleti szerződésének módosítását, valamint a bérleti díj számított bérleti díjra történő csökkentését, és a bérleti díj ennek megfelelően **41.333,- Ft/hó + Áfa összegben** történő megállapítását 2014. július 1-től.

A bérlőtársak 5 éve megbízható, rendben fizető bérlők 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 bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj 36 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlőtársaknak a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradásuk nem volt, a fizetési kötelezettségüket rendben teljesítik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlőtársak kérelmének, 6 hónap alatt nettó 89.562,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlőtársak visszaadják a helyiséget, havi 11.943,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

A kérelem engedélyezésével több éve a kerületben működő és jól fizető bérlők tarthatók 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 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 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 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 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. § (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 felülvizsgálatával 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, Nagyfaluvaros u. 3/a. szám alatti 35030/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Bolyos & Bolyos Kft és Arany Cserép Kft részére a bérleti szerződés

módosításához, és a bérleti díjának **41.333,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapításához 2014. július 1-től.

- 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

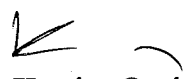
Határidő: 2014. június 23.

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. június 6.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

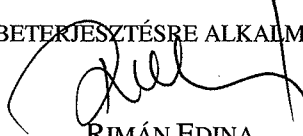
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

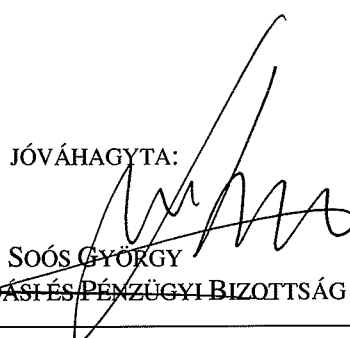

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JÚN 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE