

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

15.számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Klára Kkt. bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. 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, Népszínház u. 43. szám 35069/0/A/4** hrsz-ú, 12 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti helyiséget bérli a Klára Kkt. (székhely: 2089 Telki, Berkenye u. 19. cégjegyzékszám: 13-03-031180, képviseli: Boros Judit) a 2001. április 19-én határozatlan ideig tartó időtartamra kötött szerződés értelmében. A Klára Kkt. a helyiséget ruhaüzlet céljára használja. Óvadékfizetés és feltöltés a szerződéskötéskor nem történt.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.

A Klára Kkt. képviselője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj 30 %-kal történő végleges csökkentését kéri. Leírása alapján az utóbbi időben bekövetkezett kedvezőtlen változás az utcában, a rossz közbiztonság, a fizető parkolás csökkenti a ruhaüzlet forgalmát. A nehéz gazdasági helyzetben ilyen magas bérleti díjak mellett nem lesz képes továbbra is üzemeltetni a vállalkozását, a környék lakossága elszegényedett, ezért a vásárlókörük jelentősen csökkent. Az üzlethelyiségben nincs mellékhelyiség és nincs fűtés. A téli fűtést villanyradiátorral oldják meg, ami komoly anyagi megterhelést jelent a Kkt. részére. A víz és szemétdíj aránytalanul magas a fogyasztásukhoz képest. 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.

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

II. A beterjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **26.577,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízóra nélküli): **3.792,- Ft/hó + 1.800,- Ft**

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

A **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 43.** szám alatti, **35069/0/A/4** hrsz-ú, 12 m² alapterületű nem lakás célú helyiségek a Grifon Property Kft. által 2014. május 8-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **2.000.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, helyiségben végezni kívánt kereskedelmi tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: **13.333,- Ft/hó + Áfa.**

A víz és szemétszállítási díj mértékét a bérlő úgy tudja csökkenteni, hogy a helyiségbe mellékvízmérőt szereltet, a szemétszállítási díjra pedig a szolgáltatóval közvetlenül köt szerződést. Figyelembe véve azonban a bérlő által jelenleg a bérleti díjjal együtt fizetett 1.849,- Ft/hó + Áfa víz- és csatorna, valamint 2.081,- Ft/hó + Áfa szemétszállítási díj összeget, a szolgáltatóval kötött szerződés alapján a bérlő költségei nőhetnek is. A bérlő bérleti szerződése még nem tartalmazza a mellékvízmérő szerelési kötelezettséget.

Az OPTEN nyilvántartása szerint a cég közzétételi kötelezettségének eleget tett, végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs ellene folyamatban.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Klára Kkt. bérleti szerződésének módosítását, a bérleti díj 30 %-kal történő csökkentését és a bérleti díj **18.604,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen történő megállapítását.

Javasoljuk az óvadék összegének a mérséklését, és egy havi összegben történő megállapítását a bérlő eddig tanúsított fizetési moráljára valamint a bérleti díj mértékére tekintettel.

A Klára Kkt. régóta 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 99 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 13 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben, időben teljesíti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének 2014-ben havi 7.973,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 3.792,- Ft+1.800,- 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 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 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 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 kereskedelem tevékenységhez 8 %-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 bérleti 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 bérleti jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérleti fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A Rendelet 19.§ (3) bekezdés d) pontja értelmében a bérleti szerződés módosításakor a bérletnek vállalnia kell, hogy kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdés szerint. A 14. § (2) bekezdés alapján a bérleti 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.

A bérleti 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 kérelemmel 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, Népszínház u. 43. szám alatti (35069/0/A/4 hrsz.) 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérleti Klára Kkt részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának

2014. július 1. napjától **18.604,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és kölonszolgáltatási 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) c) pontja alapján közjegyzői előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételét, valamint a 19. § (3) bekezdés d) pontja 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a bérlő vállalja a kérelmező.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

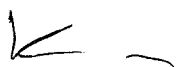
Határidő: 2014. június 23.

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: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2014 JÜN 10.

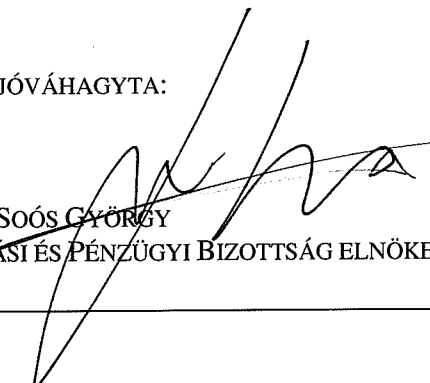
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE