

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

17. számú napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Mürschberger István bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 5. szám alatt bérelt 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, Tavaszmező utca 5. szám 35245/A/2** hrsz-ú, 20 m<sup>2</sup> (ingatlan-nyilvántartásban 19 m<sup>2</sup>) alapterületű, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség, bérlője Mürschberger István könyvkötő mester (székhely: 1083 Budapest, Tavaszmező u. 5.) az 1976. május 17-én kötött határozatlan ideig tartó szerződés alapján. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor nem történt. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiséggel megnevezéssel szerepel.

Mürschberger István könyvkötő mester kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges csökkentését kéri. Leírása alapján a nehéz gazdasági helyzetben ilyen magas bérleti díj mellett nem lesz képes továbbra is üzemeltetni az üzletet. A könyvkötészet már nem divat szakma, a tevékenységet nem keresik, emiatt vendégköre jelentősen csökkent. A helyiség komfortos, falak salétromosak minden évben festeni kell. 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, a helyiséget lesz kénytelen visszaadni.

### 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: **24.755,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **4.410,- Ft/hó.**

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

A **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező 5. szám alatti, 35245/0/A/2** hrsz-ú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft. által 2014. május 8-án készített

Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **2.600.000,- 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 6 %-kal számított bérleti díja **13.000,- Ft/hó + Áfa.**

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Mürschberger István könyvkötő mester bérleti szerződésének módosítását a bérleti díj 47,5 %-kal, történő csökkentését, azaz **13.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapítását.

Javasoljuk az óvadék összegének a mérséklését, és egy havi összegén történő megállapítását a bérlő eddig tanúsított fizetési moráljára valamint a bérleti díj mértékére tekintettel. Ugyanezen oknál fogva javasoljuk, hogy a bizottság tekintszen el az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

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 a bérlő 38 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, a jelenlegi bérleti díja 90 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat, 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 havonta 11.755,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 4.410,- 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 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/Bérbeadási 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 kisipari szolgáltatás 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 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.

A bérlő a Rendelet 17. § (4) és a 19. § (3) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

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, Tavaszmező u. 5. szám alatti 35245/0/A/2 hrsz-ú 20 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Mürschberger István könyvkötő mester részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 2014. július 1. napjától 13.000,- Ft/hó + Áfa bérleti+ közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a bérlő.
- 3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

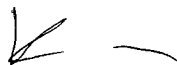
Határidő: 2014. június 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

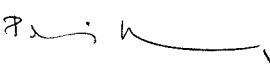
Budapest, 2014. június 6.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

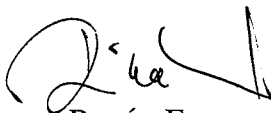
ELLENŐRIZTE:

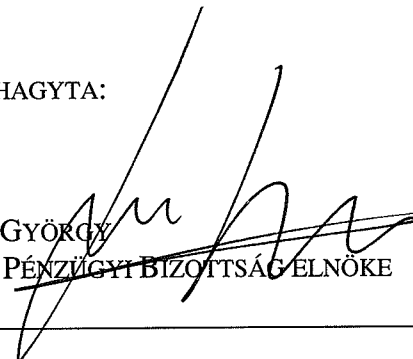
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JÚN 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE