

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

67. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 23-i ülésére

Tárgy: Raulino Bt bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. Kiss J. u. 11. szám alatt bérelt, nem lakás céljára szolgáló pincehelyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Kiss J. utca 11. szám alatti 34650/0/A/41 hrsz-ú, 125 m² alapterületű, utcai, bejárható pincszinti nem lakás célú helyiség.

Az Ingatlan-nyilvántartásban a helyiség vendéglátó egységként szerepel.

A helyiségre 2012. július 5-én kötött az Önkormányzat bérleti szerződést határozott időre, 2017. december 31-ig a Raulino Bt-vel (székhely: 1035 Budapest, Selmeci u. 25. 2. 15., cégjegyzékszám: 01-06-72999, képviselő: Balog Zsuzsanna) szeszmentes vendéglátás (hideg-melegkonyhás termékek készítése) céljára. A Bt. részére a helyiség 2012. július 16-án került átadásra.

A Bt. képviselője 2012. november 05-én kérelmet nyújtott be. A helyiségben lévő vízóramérőkre a Szolgáltatóval a szerződést nem tudta megkötni mivel a Díjbeszedő Rt-nél a helyiséghez tartozó vízóra száma egy fővízmérő száma, plusz még a házban lévő lakás vízmérő száma, így a Raulino Bt nevére nem lehetett átírni a vízórafogyasztás mérőt. Ezek után derült ki, hogy a gázszolgáltatás a helyiségben nem működik, mivel a Társasházban történt gázvezeték felújítása során a gázszolgáltatást kikapcsolták. A helyiség pincszinten van így hideg és dohos volt, a felújítási munkálatokat nem lehetett folytatni, mert a hidegben nem száradtak a falak. A szeptemberi hidegben teljesen ki kellett fűteni a helyiséget a falak száradása érdekében. A helyiségnek komoly egészségügyi és tisztasági szabályoknak kellett megfelelnie az élelmiszerek gyártásához, ezért a helyiségben végzett munkálatok csúszása miatt nem lehetett élelmiszerekkel dolgozni.

A fent leírtak miatt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 47. § a alapján a Raulino Bt részére a bérleti díj előírása 2012. augusztus 01. napjától 2012. október 30. napjáig (68.705,- Ft/hó) törlésre került.

A Raulino Bt. 2014. január 31-én ismét kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben kéri a bérleti díjának 50%-os csökkentését.

A kérelemben leírja, hogy a bérleti díjat nem tudja kitermelni, mert a fenti helyiség folyamatosan ázik a ház csatornájának szivárgása miatt. A pince többszöri festés és drága falkezelés ellenére dohos, penészes, és a helyiség 50 %-át tudják csak használni. A helyiséget melegkonyhai tevékenység céljára vették bérbé, azonban a lakók panaszt tettek a sütés-főzéssel járó szagok miatt, mert a szellőztetés az

utcára történik. Bár a szakhatóságoktól megkapták az engedélyt, a lakók panaszára ismételt kivizsgálás történt. A kivizsgálás után kötelezték a Bt-t arra, hogy az elszívást a tetőgerinc fölé kell kivezettetnie. Mivel ennek költségét – a bérlő által készített szakvélemény alapján 1.600.000,- Ft – a Bt. nem tudja kitermelni, a melegkonyhai tevékenységet megszüntették. Jelenleg csak hidegtalakat állítanak össze a helyiségben, a sütéssel-főzéssel járó munkákat más cégek végzik el.

Az ismételt ázások miatt 2013. szeptember 12-én az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai a Társasház közös képviselőjével közösen helyszíni szemlét tartottak. A bejárás alkalmával kérték a képviselőt, hogy vizsgálta ki a probléma okát, mivel a vizesedés oka nem a bérleményben húzódo gépészeti vezetékek meghibásodása okozza. 2013. október 07-én kelt levélben ismételten jelezték a vizesedést a képviselőnek. A közös képviselő a Duna-Fix '94 Kft-től 715.000,- Ft + 27 % Áfa összegű ajánlatot kapott a meghibásodás kijavítására, azonban a hibát a mai napig nem javították ki.

2014. február 27-én az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai ismételt helyszíni bejárást tartottak, amely során megállapítást nyert, hogy a bérlemény oldalfala és mennyezetvakolata kb. 40 % felületen vizes, salétromos. A bérleményellenőrzés alkalmával tapasztalták, hogy a helyiségben hidegkonyhai tevékenység folyik. A vizesedés ügyében 2014. április 09-én levélben felszólították a Társasház közös képviselőjét a falszigetelési munkák elvégzésére.

A fent leírt probléma miatt a Bérlővel bérleti díjfizetési kötelezettség felfüggesztéséről szóló megállapodás került aláírásra. A megállapodásban a bérleti díj fizetési kötelezettség 2013. szeptember 01. napjától, a helyiség ázását okozó gépészeti vezetékek meghibásodásának elhárításáig, de maximum 2014. május 31. napjáig felfüggesztetésre került a Rendelet 15. § (1) bekezdése alapján. A fenti időtartam alatt a bérlemény után a szemétszállítási díjat és a víz-csatorna díjat köteles a Bérlő fizetni, amelynek összege 2014. évben 2.081,- Ft+ Áfa/hó, valamint 20.325,- Ft + Áfa/hó.

II. Beterjesztés indoka

A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítása és a bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Az utcai pinceszinti helyiségre a Grifon Property Kft. 2012. május 25-én készített, majd 2014. június 4-én aktualizált értékbecslése alapján a forgalmi érték: **12.500.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-án számolva a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével, a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz **62.500,- Ft/hó + Áfa**.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **68.705,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak.

Vízórás helyiség közös költség összege: **9.066,- Ft/hó**.

Nyilvántartásunk szerint a Budapest VIII., Kiss J. u. 11. szám alatti (hrsz.: 34650/A/41) bérleményre a 2014. május 31-i adatok szerint lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn. A bérlő 535.145,- Ft tartozására részletfizetési megállapodást kötött, melyet rendben teljesít.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a bérlő kérelmének elfogadását, mivel a bírósági gyakorlat alapján valószínűsíthetően a teljes helyiségre törlésre kerülne a bérleti díj, így előnyös az Önkormányzat számára, ha elfogadja a bérlő ajánlatát, aki a bérleti díj 50%-át hajlandó a körülmények ellenére megfizetni. Ha visszaadná a helyiséget, azt jelen állapotában nem lehetne újra kiadni, mert rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiséget bérlő Raulino Bt bérleti szerződésének módosítását és a bérleti díjának 2014. június 01. napjától 34.353,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben történő megállapítását, a helyiség ázását okozó gépészeti vezetékek meghibásodásának elhárításáig. A hiba elhárítását követő hónap első napjától a bérleti díja visszaemelésre kerül 68.705,- Ft + Áfa + infláció összegben.

Azért javasoljuk a bérleti díj nettó 34.353,- Ft/hó összegben történő megállapítását, mivel véleményünk szerint ez az összeg még elfogadható lenne a Raulino Bt számára, és továbbra is bérelné a pinceszinten lévő helyiséget.

A bizottsági döntés és a szerződés módosítást követően a Társasházon követeljük az Önkormányzat kieső bérleti díj bevételeit.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel.

Amennyiben a helyiség visszavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli. Tapasztalataink szerint jelenleg pinceszinti helyiségre nincs érdeklődés akkor, sem ha az forgalmas útnál helyezkedik el. Amennyiben a bérlő visszaadja a helyiséget, a helyiség állapota romlik és a későbbi bérbeadása kétségesse válik a jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve.

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének, 12 hónap alatt 412.224,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget, havi 9.066,- 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. évre tervezett 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 Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A képviselő-testületi határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni

A Polgári Törvénykönyv 6:332. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett a felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet. A Ptk. 6:157. § (1)-(2) bekezdésének rendelkezése szerint a bérlő a bérbeadótól, ha a helyiség rendeltetésszerűen nem használható, kérheti a bérleti díj leszállítását.

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** Raulino Bt részére az általa bérelt, **Budapest VIII., Kiss J. u. 11.** szám alatti **34650/A/41** hrsz-ú, **125 m²** alapterületű utcai, pince szinti, nem lakás célú üzlethelyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj 2014. június 01. napjától **34.353,- Ft/hó + Áfa +** közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapításához a helyiség ázását okozó gépészeti vezetékek meghibásodásának elhárításáig. A hiba elhárítását követő hónap első napjától a bérleti díja visszaemelésre kerül 68.705,- Ft + Áfa + infláció + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 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

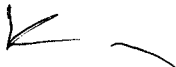
Határidő: 2014. június 30.

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 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

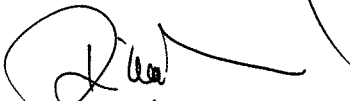
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

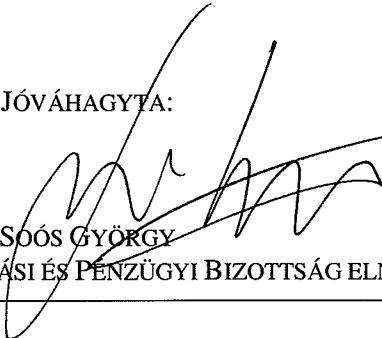
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE