

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

515.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. július 21-i ülésére

Tárgy: A Kerim-Change Szolgáltató Kft., a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet, és Sárköziné Podmaniczky Mária bérlőtársak kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti helyiség 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. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű, és a 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű bérleti szerződés szerint egybe nyitott, az alapító okirat rajza alapján műszakilag két különálló helyiség, összesen 82 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.**

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepelnek.

A helyiségeket a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. bérelte az 1998. december 15-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 2001. március 23-án módosításra került, és Sárköziné Podmaniczky Mária a harmadik bérlőtárssá vált. A szerződés 2001. szeptember 26-án a bérlőtárs változása miatt ismét módosításra került, az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. helyett a bérlő, a Kerim-Change Szolgáltató Kft. lett. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor, illetve a módosítások alkalmával nem történt. A helyiségeket a bérlők fodrászat-kozmetika, és kereskedelmi tevékenység céljára használják.

A bérlőtársak a bérleti díj csökkentését kérték, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1155/2013. (X. 21.) határozata alapján elfogadott, azonban a szerződésmódosítást a bérlőtársak nem írták alá, mivel egymást sem telefonon, sem más csatornán nem tudták elérni.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01-02-051283, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária elnök, igazgatósági tag), Sárköziné Podmaniczky Mária és a Kerim-Change Szolgáltató Kft. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzék szám: 01-09-699602, képviseli: Kattan Ahmad ügyvezető) közös kérelemmel fordultak a Kisfalu Kft-hez, amelyben kérték, hogy a bérlőtársi jogviszony megszüntetésre kerüljön.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária bérlőtársak kérték továbbá, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a bérleti díj csökkentéséhez a korábbi kérelmükben megfogalmazottak szerint.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 57/2014. (I. 27.) határozata alapján elfogadta a bérlemény szétválasztását oly módon, hogy a két helyiség önállóan kerüljön bérbeadásra. A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű helyiség bérlőjének a Kerim-Change Kft-t, a 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű bérlőjének bérlőtársi jogviszonyban a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet és Sárköziné Podmaniczky Máriát**

ismerte el azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés módosítás mindkét helyiség esetében jogszábályszerűen, és a határozatban foglalt feltételek teljesülésével létrejöjjön.

Feltételtül jelölte meg, hogy a bérleti szerződések a jelenleg hatályos szerződési feltételekkel kiegészítésre kerüljenek, továbbá, hogy a helyiségek műszaki és közmű leválasztását a bérlőtársak saját költségeikre kötelesek elvégezni, és azt a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a közműszolgáltatókkal létesített közműszerződésekkel igazolják.

A **34640/0/A/1** hrsz-ú helyiség bérleti díja a határozat alapján **80.721,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, míg a **34640/0/A/2** hrsz-ú, helyiség bérleti díja kedvezményes **42.500,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén került megállapításra.

A határozatról szóló értesítés kézhezvételét követően az egykori bérlőtársak folyamatosan újabb kérelmeket nyújtottak be.

A **Kerim Change Szolgáltató Kft.** kéri, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 57/2014. (I. 27.) határozatát módosítani szíveskedjen, és a **34640/0/A/1** hrsz-ú helyiségre megállapított bérleti díj csökkentését kéri **42.500,- Ft/hó + Áfa** összegre. Kérelmében leírja, hogy a határozatban megállapított bérleti díjat a rossz gazdasági helyzet miatt nem tudja kitermelni. Az üzletet saját költségén felújította, de két éve zárva tart. Újra kívánja indítani tevékenységét, amelyre akkor nyílik lehetősége, ha a bérleti díjának összege csökkentésre kerül. A **Kerim Change Szolgáltató Kft.** és a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** kéri továbbá bérlőtársi jogviszony létesítését a helyiség tekintetében.

Sárköziné Podmaniczky Mária és a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** kéri, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 57/2014. (I. 27.) határozatában a **34640/0/A/2** hrsz-ú helyiségre megállapított **42.500,- Ft/hó + Áfa** összegű bérleti díjat a határozat meghozatalának időpontjától érvényesíthessék.

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

II. A betérjesztés indoka

A bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **158.742,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **19.040,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőtársaknak 2014. június 30-ig nincs fennálló bérleti díj tartozása.

A **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetnek** összesen további 2 db bérleménye van a kerületben (Népszínház u. 16, Rákóczi út 25.), amelyekre 2014. június 30-ig 1.104,- Ft bérleti díj tartozása van.

A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** szám alatti (**34640/0/A/1** hrsz-ú), 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. október 4-én készített és 2014. június 2-án aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 8.200.000,- 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 a helyiségben végzett kereskedelem tevékenységhez tartozó 8 %-kal számított bérleti díja **54.667,- Ft/hó + Áfa.**

A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** szám alatti (**34640/0/A/2** hrsz-ú), 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. április 30-án készített és 2014. június 2-án aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 8.500.000,- 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 helyiségben végzett fodrászat-kozmetika tevékenységhez tartozó 6 %-kal számított bérleti díja **42.500,- Ft/hó + Áfa.**

A két helyiség számított bérleti díja összesen: 97.167,- Ft/hó + Áfa.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Kerim-Change Szolgáltató Kft. gazdálkodási adatai az Opten cégnyilvántartásból nem ismerhetők meg, viszont felszólításunkra a 2011. és 2012. évi beszámolót Társaságunkhoz benyújtotta.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiségek vonatkozásában a 57/2014. (I.27.) számú határozat módosítását az alábbiak szerint.

Javasoljuk a 34640/0/A/1 hrsz-ú helyiség fenti helyiség vonatkozásában a bérletársi jogviszony létesítését a Kerim Change Szolgáltató Kft. és a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet részére.

Nem javasoljuk a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítását a 34640/0/A/1 hrsz-ú helyiség tekintetében, mivel a bérletársi jogviszony létesítésével a helyiség bérleti díja kétféle oszlik, így az alacsonyabb összeg megfizetése mindkét fél részéről valószínűsíthető.

Nem javasoljuk a 34640/0/A/2 hrsz-ú helyiség vonatkozásában a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária bérletársak részére az 57/2014. (I.27.) számú határozatában megállapított 42.500,- Ft + Áfa/hó bérleti díj összeget a határozat meghozatalának időpontjától visszamenőleg érvényesíteni, tekintettel arra, hogy mivel visszamenőleges hatállyal kellene egyoldalú kötelezettségvállalást tenniük, kétséges, hogy a közjegyző elkészítené-e az okiratot.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelem engedélyezésével régóta a kerületben működő és jól fizető bérlok tarthatóak meg. A kérelem elutasítása esetén, ha a bérlo visszaadja a helyiséget havi 19.040,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig, illetve a helyiségek műszaki állapota folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj előirányzatát.

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 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 Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében, ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni. A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlo kiválasztása során kell megállapodni. A hatáskörrel

rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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 szolgáltatás fodrászat tevékenységhez 6 %-os, míg a kereskedelmi tevékenységnél 8 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 5. p. pontja alapján, amennyiben a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt kell figyelembe venni, amelyik alapján magasabb bérleti díj kérhető.

A Képviselő-testületi határozat 19. pontja alapján a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadási 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
- 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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.) **módosítja** az 57/2014. (I.27.) számú határozatának 1.) pontját a következők szerint: **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 és a 34640/0/A/2 hrsz-ú, összesen 82 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti szerződésének módosításához oly módon, hogy a két helyiség önállóan kerüljön bérbeadáshoz. **A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű helyiség bérletjének bérletársi jogviszonyban a Kerim-Change Kft-t és a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet, a 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű bérletjének bérletársi jogviszonyban a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet és Sárköziné Podmaniczky Máriát ismeri el.**
- 2.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapításához.
- 3.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/2 hrsz-ú, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérleti díjának visszamenőleges hatállyal történő érvényesítéséhez.

- 4.) egyebekben fenntartja az 57/2014. (I. 27.) számú határozatban foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

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

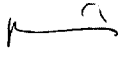
Budapest, 2014. július 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

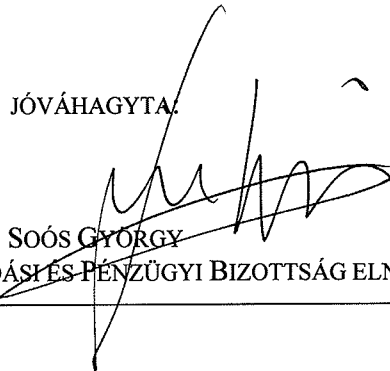
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 JUL 15.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE