

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

H. 9. számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 11-i ülésére

Tárgy: A Kárpitos Ipari Kft óvadék mérséklési és bérleti szerződésnek közjegyzői okiratba foglalásától történő eltekintési kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. 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, József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/2 hrsz-ú, 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség** bérleje a Kárpitos Ipari Kft. (székhely: 1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 32/34., cégjegyzékszám: 01-09-885334, képviseli: Sági Kis Attila). A Kárpitos Ipari Kft. bérleti szerződése 1999. május 10-én kelt és 2012. július 06-án módosításra került. A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2013. szeptember 20-án jött létre határozatlan ideig tartó időtartamra.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

A Kárpitos Ipari Kft. a helyiséget bemutatóterem és kereskedelmi üzlet céljára használja.

A bérlet a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel kezdeményezte a bérleti díj csökkentését. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 593/2013. (V. 27.) számú határozatával a bérleti díjat 281.078,-Ft + Áfa összegben határozta meg 2013. május 01-től, 2013. december 31. napjáig terjedő időszakra.

Óvadék feltöltés a szerződéskötéskor 356.969,- Ft összegben, 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelően történ a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 946/2013. (IX. 09.) számú határozata alapján.

A Bérlet bérleti díj csökkentési kérelemmel élt, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 392/2014. (IV. 17.) számú határozata alapján engedélyezett, és ez által a szerződés módosítás aláírását követő hónap első napjától 200.000,- Ft/hó + Áfa összegben határozta meg a bérleti díj összegét.

A Kárpitos Ipari Kft. képviselője, Sági Kis Attila a döntést követően újabb kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben kérte, hogy az Önkormányzat a feltételként előírt 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot mérsékelje a már befizetett összegre, továbbá hogy tekintsen el az újabb közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalástól. Kérésének indokaként leírta, hogy mind a közületi, mind a lakossági kereslet drasztikusan visszaesett az

általuk végzett szolgáltatások és termékek forgalmazásában, a válság következtében igen nehéz helyzetbe kerültek, a költségeik kigazdálkodása is komoly terheket ró rájuk. A helyiséget a jogelődje már 1951. óta bérli, amelyet folyamatosan korszerűsített, galériát építtetett, bérbeszámítási igény nélkül.

A bérleti díj fizetését mindig pontosan, határidőben teljesíti, ezért véleménye szerint az előzőekben megfizetett óvadék is elegendő biztosítéknak tekinthető. Valamint tekintettel arra, hogy a 2013. szeptember 20. napján megkötött új bérleti szerződés kapcsán 2013. szeptember 24. napján megtörtént a szerződés közjegyzői okiratba való foglaltatása, amiben magasabb bérleti díj összegre vállalt kötelezettséget, így nem kíván ismételt kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni.

II. A betérjesztés indoka

Az óvadék mérséklése és a közjegyzői okirattól történő eltekintéshez való hozzájárulás bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi előírás: **297.099,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **31.801,- Ft/hó.**

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

A **Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti (36694/0/A/2 hrsz-ú), 195 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2014. március 17-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **35.000.000,- 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 **233.333,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérleti díj csökkentésének ügyében hozott a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 392/2014. (IV. 17.) számú határozat 2. pontjának az óvadék összegére vonatkozó módosítását. Javasoljuk az óvadék összegének 356.969,- Ft-ra történő mérséklését, tekintettel arra, hogy a bérlő régóta bérli a helyiséget, és a bérleti díj fizetési kötelezettségének mindig határidőben, pontosan eleget tesz.

Javasoljuk a Kárpitos Ipari Kft részére a közjegyzői okirat elkészíttetésétől való eltekintést, figyelemmel arra, hogy 2013. szeptember 24. napján megtörtént a szerződés közjegyzői okiratba való foglaltatása magasabb bérleti díj összeggel, amennyiben a Kárpitos Ipari Kft hátralékot halmozna fel és a szerződése felmondásra kerülne, az továbbra is végrehajtható az eredeti bérleti szerződés alapján.

Az óvadék célja, hogy a bérlő fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén fedezetet nyújtson a teljes tartozás, vagy annak egy részének a kiegyenlítésére. A bérlőnek és jogelődjének a hosszú évtizedek alatt tanúsított fizetési moráljára tekintettel nem indokolt a 3 havi óvadék kikötése.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a bérlő visszaadja a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, az eddigi bérleti díj bevételtől az Önkormányzat elesik. 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 helyiség óvadék mérséklésre és a közjegyzői okirattól történő eltekintéshez való hozzájárulásra vonatkozó döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés a 2014. évi bérleti díj bevételt nem befolyásolja.

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 Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

A Rendelet 17. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a bérlő közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett, amelytől a Bizottság a 17. § (5) bekezdés c) pontja értelmében eltekinthet.

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.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján módosítja a 392/2014. (IV. 17.) számú határozat 2. pontjában foglaltakat a következők szerint: a Kárpitos Ipari Kft. bérlő által megfizetendő óvadék összegét 356.969,- Ft-ra mérsékli, így a bérlőnek óvadék feltöltési kötelezettsége nem keletkezik.
- 2.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján módosítja a 392/2014. (IV. 17.) számú határozat 3. pontjában foglaltakat a következők szerint: *eltekint* a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti 36694/0/A/2 hrsz-ú, 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében a Kárpitos Ipari Kft. esetében a bérleti szerződés megkötésének feltételeként előírt közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.
- 3.) 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

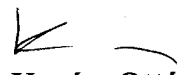
Határidő: 2014. augusztus 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

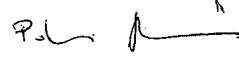
Budapest, 2014. július 31.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

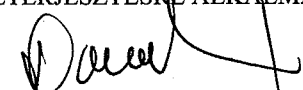
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

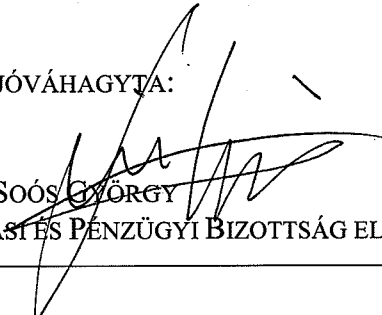
ALJEGYZŐ

2014 AUG 05.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE