

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

316.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 24-i ülésére

Tárgy: Grízné Gladysz Éva egyéni vállalkozó bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 55. 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Práter utca 55.** szám alatti, **36225/0/A/3** hrsz-ú, 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, pimceszinti nem lakás célú helyiség, bérlője Grízné Gladysz Éva egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 55., vállalkozói igazolvány száma: EV-812257) az 1998. augusztus 03-án kötött és többször módosított, határozatlan ideig tartó bérleti szerződés alapján. Óvadék fizetés és feltöltés a szerződés módosításakor 224.475,- Ft összegben történt. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A bérlő a helyiséget díszállat és állateledel, -felszerelés kereskedés céljára használja.

Grízné Gladysz Éva egyéni vállalkozó kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a bérleti díj végleges 25 %-kal történő csökkentését kéri. Leírása alapján a nehéz gazdasági helyzetben a bolt fennmaradása egyre nehezebb, mert a Corvin Plaza és a Lidl átadása miatt vásárlói köre jelentősen csökkent.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **42.729,- Ft/hó + Áfa**

Az épület 100 %-ban önkormányzati tulajdon, a helyiségre eső üzemeltetési költség összege 6.170,- Ft/hó.

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

A Grifton Property Kft. által 2014. szeptember 26-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke: **5.000.000,- Ft**. A helyiségben végzett tevékenységhez (kereskedelem) tartozó 8 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: **33.333,- Ft/hó**.

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Grízné Gladysz Éva egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosítását a bérleti díj **33.333,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapításával, ami 22 %-os csökkentést eredményez. A bérlő 16 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet. A bérleti jogviszony felmondására 2014. június 30. napjával sor került, de a bérlő a teljes tartozását (131.348,- Ft) 2014. május 28-án teljesítette. A felmondás visszavonásra került, a bérleti jogviszony helyreállítása megtörtént.

A bérleti szerződés bérleti díj csökkentés miatti módosítása esetén az óvadék feltöltésére nincs szükség.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének, úgy 2014-ben havonta 9.396,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén a bérlő visszaadhatja a helyiséget, mellyel az Önkormányzatnak havi 6.170,- Ft üzemeltetési költség kiadása keletkezik az újbóli bérbeadásáig. A csökkentett bérleti díj jelentősen meghaladja az Önkormányzatot terhelő kiadásokat, így a csökkentés nem okoz hátrányt az Önkormányzatnak.

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.

IV. 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 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 kereskedelem tevékenységhez 8 %-os, szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 19.pontja értelmében 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 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.

A bérlő 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 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, Práter utca 55. szám alatti 36225/0/A/3 hrsz-ú 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Grízné Gladys Éva egyéni vállalkozó részére a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 2014. december 1. napjától 33.333,- Ft/hó + Áfa összesen 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) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt elvégzendő kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. december 1.

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. november 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

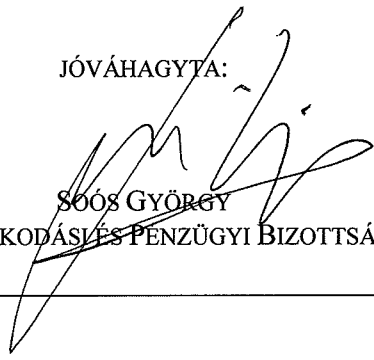

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE