

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32..... számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 14-i ülésére

Tárgy: PEKARA HUNGARY Kft. bérlo bérleti díj felülvizsgálati és bérleti szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 6. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános 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, Karácsony S. u. 6. szám alatti, 35350 hrsz-ú, 201 m² alapterületű** (az értékebecsléskor készített felmérés alapján 193 m²), utcai és udvari bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérloje a PEKARA HUNGARY Kft., a 2011. szeptember 30-án kötött, 2014. december 31. napjáig hatályos bérleti szerződés alapján. A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2015. január 30-án jött létre 2019. december 31. napjáig terjedő időszakra. A bérlo a helyiséget pékség céljára használja, és a bérleti szerződés megkötésekor, 1.200.000,- Ft szerződéskötési díjat és 1.021.290,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiség 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületen belül helyezkedik el. A helyiséget pékség és üzlet céljára használják.

A PEKARA HUNGARY Kft. (székhely: 1141 Budapest, Jeszenák J. u. 121.; cégjegyzékszám: 01-09-962753; adószám: 23377442-2-42) képviseletében Bottlik Zsolt ügyvezető kérelemmel fordult a bérbeadóhoz, amelyben a bérleti díj 150.000,- Ft/hó + Áfa + éves infláció megállapításáért folyamodott. Leírása alapján azért kéri a bérleti díj csökkentését, mivel a cég forgalma jelentősen visszaesett az utóbbi egy éven belül, mivel a közelben több új olyan kereskedelmi egység nyílt (pl.: Teleki téri piac, LIDL, Teleki tér 3. alatti péküzlet), amelyek szintén pékáru forgalmazásával foglalkoznak. A bérleményben idáig 15 fő főállású munkaerőt tudott foglalkoztatni, de kénytelen volt ezt 8 főre (4 fő részmunkaidős) csökkenteni, ezzel megállítandó a cég tönkremenetelét. Leírása szerint évente több millió forinttal támogatják a Szigony Útitárs Alapítványt, így Józsefváros lakosait. A bérlo által benyújtott 2014. évi egyszerűsített beszámoló alapján a 2013. évi mérleg szerinti eredménye 4.794e Ft, míg 2014. évben ez -5.101e Ft volt, saját tőkéje a 2013. évi 7.465e Ft-ról 2014. évben 2.365e Ft-ra csökkent, az értékesítés nettó árbevétele 2013. évi 91.386e Ft-ról 2014. évben 86.655e Ft-ra csökkent, míg az anyagi jellegű ráfordítások 1.654e Ft-tal, a személyi jellegű ráfordítások 3.323e Ft-tal nőttek ezen időszakban.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírása: 268.055,- Ft.

Az Önkormányzat üzemeltetési költsége: 37.242,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlonek 2015. július 31-ig nincs bérleti díj tartozása.

Bérlo a helyiséget megfelelően karbantartja, a működésével kapcsolatos panasz nem érkezett.

A Grifon Property Kft. által 2015. április 24-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerint a tárgyi helyiség forgalmi értéke: **21.000.000,- Ft**. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség (kereskedelmi alapellátás) 6 %-kal számított bérleti díja **105.000,- Ft/hó + Áfa**.

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlo PEKARA HUNGARY Kft. bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díj 30%-kal alacsonyabb összegben történő, azaz **187.639,- Ft/hó + Áfa összegben** történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a bérlo által jelenleg fizetett bérleti díj majdnem 50 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat.

A bérlő a nehéz gazdasági helyzet ellenére is rendszeresen, elmaradások nélkül teljesíti a fizetési kötelezettségeit. Az alacsonyabb bérleti díjon valószínűsíthetően hosszú távon stabilabban ki tudja majd adni a bérleti díjat.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket. Amennyiben a Bizottság elutasítja a kérelmet, ha a bérlő visszaadja a helyiséget, havi 37.242,- Ft üzemeltetési költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

A határozati javaslat elfogadása a 2015. évi bérleti díj bevételt havonta 80.417,- Ft-tal csökkenti.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága 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 kereskedelmi alapellátás tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 19. pontja alapján 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 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, 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. § (2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapításával 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, Karácsony S. u. 6. szám alatti 35350 hrsz-ú, 193 m² alapterületű, utcai és udvari bejáratú földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő **PEKARA HUNGARY Kft.** részére a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díjának a szerződés módosítás aláírását követő hónap első napjától, **187.639,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díj** összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 14.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy 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 a bérleti szerződést közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészítse.

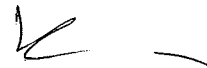
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2015. szeptember 7.



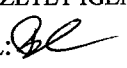
Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

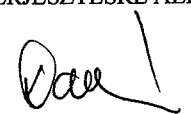
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

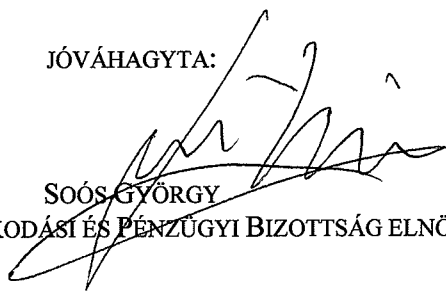
2015. SZEPT 08.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015. SZEPT 08.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE