

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 5-i ülésére

Tárgy: Az Orbán' 61 Kft. bérleti díj felülvizsgálati és bérleti szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 2/b. szám alatti helyiségek vonatkozásában

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

Készítette: Rozgonyi Mariann 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

1. Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti, 35057/0/A/3 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség** bérlője az Orbán'61 Kft. (adószám: 13930048-2-13, székhely: 2336 Dunavarsány, Halász Lajosné u. 33., képviseli: Orbán Róbert vezető tisztségviselő) a 2006. március 31. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget péküzlet és cukrászda céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban műteremként szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van, amelynek társasházi alapító okirata elkészült. A bérleti szerződés megkötésekor a társaság 45.000,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A fenti helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **1.876,- Ft/hó.**

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti (35057/0/A/3 hrsz-ú), 14 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, és ingatlanforgalmi szakértő által 2015. július 22-én aktualizált értéke **forgalmi értéke: 2.635.000,- Ft**, amelyet ingatlanforgalmi szakértő megvizsgált és helyben hagyott. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 6 %-kal számított bérleti díja **13.175,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 20.925,- Ft/hó + Áfa.

A jelenlegi bérleti díj előírás 58,8 %-kal haladja meg, az azonos bérleti díj kategóriában történő új bérbeadáskor elérhető bérleti díjat.

2. Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti, 35057/0/A/4 hrsz-ú, 13 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség** bérlője az Orbán' 61 Kft. a 2011. december 9. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget kenyér, friss pék- és cukrász áru forgalmazás és

raktározás céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktárként szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van, amelynek társasház tulajdont alapító okirata elkészült. A bérleti szerződés megkötésekor a társaság 61.174,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A fenti helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **1.742,- Ft/hó.**

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti (35057/0/A/4 hrsz-ú), 13 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, és ingatlanforgalmi szakértő által 2015. július 22-én aktualizált **forgalmi értéke: 2.305.000,- Ft.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal számított bérleti díja **15.367,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 17.536,- Ft/hó + Áfa.

A jelenlegi bérleti díj előírás 14 %-kal haladja meg, az azonos bérleti díj kategóriában történő új bérbeadáskor elérhető bérleti díjat.

3. Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b.** szám alatti, **35057/0/A/5** hrsz-ú, 11 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérlője az Orbán' 61 Kft. a 2011. december 9. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget kenyér, friss pék- és cukrász áru forgalmazás és raktározás céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van, amelynek társasházi alapító okirata elkészült. A bérleti szerződés megkötésekor a társaság 48.120,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A fenti helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **1.474,- Ft/hó.**

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti (35057/0/A/5 hrsz-ú), 11 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, és ingatlanforgalmi szakértő által 2015. július 22-én aktualizált **forgalmi értéke: 1.977.000,- Ft.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal számított bérleti díja **13.180,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 13.794,- Ft/hó + Áfa.

A jelenlegi bérleti díj előírás 4,7 %-kal haladja meg, az azonos bérleti díj kategóriában történő új bérbeadáskor elérhető bérleti díjat.

Az Orbán'61 Kft. képviselője, Orbán Róbert kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben mindhárom helyiség bérleti díjának az 50 %-os csökkentéséért folyamodott. Leírása alapján a helyiségekben sok beruházással járó felújítást, átalakítást és javítást végeztetett el annak érdekében, hogy megfeleljenek a rendeltetésszerű használatra. A bérbevételekor utólagos bérbeszámítással nem élhetett, de most szeretne az alacsonyabb bérleti díj megállapításával könnyíteni a helyzetén.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2015. augusztus 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

Javasoljuk a 35057/0/A/3 hrsz-ú helyiséget bérlő Orbán 61' Kft. bérleti szerződésének módosítását, valamint a bérleti díj 20 %-kal alacsonyabb összegben, azaz **16.740,- Ft/hó + Áfa összegben** történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a bérlő a nehéz gazdasági helyzet ellenére is rendszeresen teljesíti a fizetési kötelezettségeit.

Nem javasoljuk a 35057/0/A/4 hrsz-ú és a 35057/0/A/5 hrsz-ú helyiség tekintetében az Orbán 61' Kft. bérleti szerződésének módosítását a bérleti díj tekintetében, figyelembe véve, hogy a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege nem haladja meg 15 %-kal a számított bérleti díj mértékét, így a Képviselő-testületi határozat 19. pontjában megfogalmazott feltételek nem állnak fenn.

A javaslat alapján óvadék feltöltésre nincs szükség, mivel a befizetett óvadék összege magasabb, mint a javasolt bérleti díj után fizetendő óvadék összege.

Az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

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

Amennyiben a Bizottság elutasítja a kérelmet, ha a bérlő visszaadja a helyiségeket, havi 5.092,- Ft üzemeltetési költség kiadása keletkezik a helyiségek újbóli bérbeadásáig.

A határozati javaslat elfogadása a 2015. évi bérleti díj bevételt havonta nettó 10.451,- Ft-tal csökkenti.

A bérleti szerződések 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 vagyongazdálkodó 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 szeszmentes vendéglátás és kereskedelmi alapellátás tevékenységhez 6 %-os, az utcai helyiségben történő raktározás tevékenységhez a 8%-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 19. pontja alapján a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó 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 igényelendő bérleti díjnél 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti 35057/0/A/3 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Orbán' 61 Kft-vel fennálló bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 50 %-kal alacsonyabb összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 5.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti 35057/0/A/3 hrsz-ú, 14 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Orbán' 61 Kft-vel fennálló bérleti szerződés módosításához és a bérleti díjának a szerződés módosítás aláírását követő hónap első napjától **16.740,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi és különszolgáltatási díj összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 5.

- 3.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti 35057/0/A/4 hrsz-ú, 13 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Orbán' 61 Kft-vel fennálló bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 50 %-kal alacsonyabb összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 5.

- 4.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 2/B. szám alatti 35057/0/A/5 hrsz-ú, 11 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget bérlő Orbán' 61 Kft-vel fennálló bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 50 %-kal alacsonyabb összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 5.

- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, melynek 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. november 30.

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 28.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

2015. SZEPT 29.

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


2015. SZEPT 29.

DANADA-RIMÁN EDINA

SOÓS GYÖRGY

JEGYZŐ

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ