

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

21. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 25-i ülésére

Tárgy: **Molnár Lászlóné egyéni vállalkozó bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 69. szám alatt bérelt helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Bizottság!**

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36116/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., kerület, Práter u. 69.** szám alatt található, 52 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője Molnár Lászlóné egyéni vállalkozó (székhely: Budapest, 1083. Práter u. 69.) az 1999. november 8-án kötött és többször módosított, 2016. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget virágüzlet céljára használja.

A helyiség az ingatlan nyilvántartásban üzletként szerepel.

Molnár Lászlóné egyéni vállalkozó kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a jelenlegi bérleti díjának csökkentése céljából. Kérelmében előadja, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben, továbbá a Corvin sétány átadása és az ottani üzletek megnyitása, üzletében vásárló és forgalom csökkenéssel járt, ezért a virágüzletben nem tudja kitermelni a jelenlegi bérleti díjat. A helyiség félkomfortos, nincs fűtés, télen nagyon hideg. Minden évben festeni kell, mert vizes, salétromos a fal. A helyiséget 14 éve bérlő, ezen idő alatt bérleti díj hátraléka nem volt.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. január 31. napjáig bérleti és egyéb díj hátraléka nincs.

**Bérleti díj előírás: 41.313,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díj**

**Közös költség: 8.268,- Ft/hó**

A Budapest VIII. kerület, Práter u. 69. szám alatti (36116/0/A/5 hrsz-ú), 52 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: 5.221.000,- Ft. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 224/2012. (VII. 05.) számú Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal számított bérleti díja **34.807,- Ft/hó + Áfa**

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel. A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezet 20. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a

bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadó jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadó jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadó hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – a c) és d) pont értelmében az alábbi körülmények mérlegelése alapján: a bérleti jogviszony időtartamát, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, valamint figyelembe véve a bérlő fizetési fegyelmét.

A 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az üzlet tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testületi határozat 9. pontja értelmében a bérleti díj az, az összeg, amire bérleti szerződés köthető. A 14. pont alapján a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglaltaktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni a bérleti jogviszony időtartamának és a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A rendelet 22. § (2) d.) pontja alapján a bérlő a már befizetett óvadékot köteles feltölteni a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bérleti díj mértékére. A rendelet 22. § (2) c) pontja alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

### Szakmai javaslat:

**Javasoljuk** a bérelt helyiség **bérleti díj** előírásának a számított bérleti díjon, azaz **34.807,- Ft/hó + Afa** + külön szolgáltatási díjon történő megállapítását, mivel az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket. Amennyiben a díjcsökkentést nem adja meg a Tisztelt Bizottság, abban az esetben a bérlő visszaadja a helyiséget, akkor az Önkormányzat elesik a bevételtől, viszont a tulajdonában álló helyiség utáni közös költségfizetési kötelezettsége továbbra is fennáll.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő 14 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt.

A bérleti díj csökkentése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj felülvizsgálatával 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 Molnár Lászlóné egyéni vállalkozó által bérelt **Budapest VIII., 36116/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 69.** szám alatti **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **34.807,- Ft/hó + Afa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben történő megállapításához.

2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 22. § (2) c) pontja alapján közjegyzői előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételét, valamint 22. § (2) d.) pont alapján az óvadék feltöltését vállalja a kérelmező.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. március 4.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2013. február 13.



**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 FEBR 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE