

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 30-i ülésére

**Tárgy: A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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

A Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti, 34676/0/A/7 hrsz.-ú, 73 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti (tulajdoni lap szerint: üzlet) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelője a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet az 1999. május 25-én kelt és 2013. november 04-én módosított határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján. A bérelő a helyiséget üzlet (fodrászat) céljára használja.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., adószám: 10188125-2-42) több alkalommal nyújtott be bérleti díj csökkentése iránti kérelmet, melyekhez a Városgazdálkodási és Pénzügyi hozzájárulását adta a 822/2013. (VII.19.) számú és a 1100/2013. (X.07.) számú határozataiban. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1100/2013. (X.07.) számú határozata alapján a bérleti díj összege a következők szerint került meghatározásra: 2013. október 1. napjától 2014. szeptember 30. napjáig 56.080,- Ft/hó + ÁFA, 2014. október 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig 65.428,- Ft + ÁFA, 2015. október 1. napjától 2016. szeptember 30. napjáig 70.101,- Ft + ÁFA. A határozatban az óvadék összege mérsékelt összegben, 1 havi bérleti díjnak megfelelően került megállapításra azzal, hogy a bérleti díj szakaszos emelkedésével kellett a bérelőnek az óvadékot feltöltenie 2014. október 01-ig 11.870,- Ft-tal, 2015. október 01-ig 5.935,- Ft-tal, 2016. október 01-ig 29.675,- Ft-tal, összesen 47.480,- Ft-tal.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet jelenlegi bérleti díj előírása 95.057,- Ft + ÁFA + közüzemi díj.

A bérelő képviseletében, Sárköziné Podmaniczky Mária igazgatósági tag 2017. július 04-én ismételt bérleti díj csökkentési kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez. Kérelmében a bérleti díj 50 %-os mérséklését kérte 5 éves időtartamra.

Kérelme indokaként előadta, hogy a tulajdonos az elmúlt években a helyiség felújítására egyáltalán nem költött, azt a Szövetkezetnek saját forrásból kellett megoldania, továbbá, hogy a környék híre és állapota miatt a vendégkör folyamatosan csökken. Jelezte továbbá, hogy a csökkentett bérleti díj alapján megspórolt összeget a bérelő a helyiség felújítására és portálcseréjére kívánja fordítani. A Szövetkezet kérelméhez becsatolta az eredménykimutatását, melyből az árbevétel (7.006e Ft-ról 7.021e Ft-ra) és az anyagjellegű ráfordítások együttes növekedése (5.765e

Ft-ról 6.341e Ft) állapítható meg. A Szövetkezet összességében veszteséges, tekintve, hogy az adózott eredmény -505e Ft-ról -632e Ft-ra emelkedett.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet a Népszínház utca 16. szám alatti 34676/0/A/7 hrsz.-ú helyisége mellett bérlő továbbá a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti, 36506/A/33 hrsz.-ú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 6. szám alatti, 35546/0/A/37 hrsz.-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti, 34640/0/A/1 és 34640/0/A/2 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> + 41 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozóval és a Kerim-Change Kft.-vel bérlőtársként.

A bérlőnek 2017. szeptember 30. napjáig a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti helyiség vonatkozásában 4.674,- Ft, a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti bérlemény vonatkozásában pedig 822,- Ft késedelmi kamat hátraléka van, bérleti díjjal, közüzemi díjjal összefüggő tartozása nincs a bérlemények vonatkozásában.

A vízáraz helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **18.980,- Ft/hó**.

A Grifon Property Kft. által 2017. június 22. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. július 05. napján jóváhagyott értékbecslés szerint az utcai, földszinti helyiség forgalmi értéke **20.400.000,- Ft** (279.452,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett tevékenységhez (fodrászat) tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **102.000,- Ft**.

A Szövetkezet által jelenleg fizetett 95.057,- Ft nettó bérleti díj 6,8%-al alacsonyabb, mint a számított 102.000,- Ft-os bérleti díj. A bérlő a jelenleg fizetett bérleti díj 50%-os, azaz 47.529,- Ft + ÁFA összegre történő csökkentését kéri 5 éves időtartamra.

**Nem javasoljuk** a bérleti díj csökkentését, mert a bérlő által ajánlott 47.529,- Ft/hó + ÁFA összeg a számított bérleti díj 53,4 %-os csökkentését jelentené, továbbá a jelenleg fizetett 95.057,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj is elmarad a számított bérleti díj (102.000,- Ft/hó + ÁFA) összegétől, valamint a bérlőnek korábban már volt egy 3 évre szóló, jelentős összegű bérleti díj csökkentése.

## **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**

A döntés célja a bérleti díj csökkentése iránti kérelemmel összefüggő határozat meghozatala.

Amennyiben a Bizottság elutasítja a kérelmet, valószínűsíthető, hogy a bérlő megszünteti a bérleti jogviszonyt és visszaadja a helyiséget, melynek következményeként az Önkormányzatnak 18.980,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 21. a) pontja alapján, a bérleti díj legfeljebb 36 hónapra csökkenthető. Ennek megfelelően, a csökkentett összegű bérleti díj az Önkormányzat számára 1.711.008,- Ft bevételekiesést eredményezne az elkövetkező 36 hónapban.

A határozati javaslat elfogadása 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 (a továbbiakban: 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 Kt. határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Kt. határozat IV. fejezet 21. a) pontja alapján a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.

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.

A Rendelet 24. § (2) bekezdésének c), d) pontjai alapján, a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető, a bérlőnek vállalnia kell a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt és kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj alacsonyabb összegen történő megállapításával és a bérleti szerződés módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.



## Határozati javaslat

.....év (X.30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

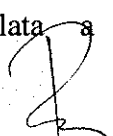
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., adószám: 10188125-2-42, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária igazgatósági tag) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16.** szám alatti, **34676/0/A/7** hrsz.-ú, 73 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a bérleti díj csökkentéséhez és a bérleti szerződés módosításához.

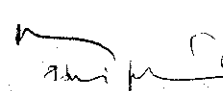



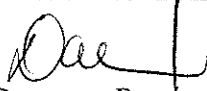
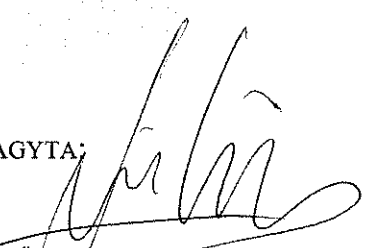
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. október 30.

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, 2017. október 24.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE: 	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	