

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.2. sz. napirend
Pótt

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat Péli Rozália egyéni vállalkozó bérleti díj csökkentésére a Budapest VIII. kerület, Baross utca 125. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában

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

Készítette: Gendur Nikolett 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 képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 125.** szám alatti 35918/0/A/4 hrsz-ú, 23 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az Ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel. A jelenleg hatályos bérleti szerződés megkötésére 1986. október 27. napján került sor, határozatlan időtartamra.

Péli Rozália egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 125., adószám: 40405526-1-42) a helyiséget kereskedelmi tevékenység (zöldség üzlet) céljára használja. Óvadék befizetése a szerződéskötéskor nem történt.

Péli Rozália egyéni vállalkozó 2018. január 18-án bérleti díj csökkentése iránti kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, konkrét összeget a mérséklésre irányuló kérelem nem tartalmaz. Leírása alapján nehéz gazdasági helyzetbe került az elmúlt évek során, nehezítették a vállalkozás anyagi helyzetét a törvény által előírt kötelezettségek (pénztárgép beszerzése és üzemeltetése) és az egyéni vállalkozással járó fizetési terhek növekedése. Jelezte továbbá, hogy az üzlet forgalma is csökkent az utóbbi időben, melynek oka a közelben lévő szupermarketek megépülése. Mivel az üzletet nem szeretné bezárni, a helyiséget pedig visszaadni, ezért kéri a bérleti díj mérséklését, és annak figyelembe vételét, hogy a bérleti díjat mindig rendben megfizette.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 65.536,- Ft/hó + ÁFA, a vizórás helyiségre eső közös költség összege: 6.480,- Ft/hó.

A 35918/0/A/4 hrsz-ú, helyiség az Avant Immo Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) által 2018. március 12. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. március 26. napján jóváhagyott értékbecslés szerinti **8.020.000,- Ft** forgalmi értékű. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros

JW/1

Önkormányzati rendeletet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 6 %-kal számított bérleti díja **40.100,- Ft/hó + ÁFA.**

A bérlő jelenlegi bérleti díja 63,4 %-kal haladja meg a számított bérleti díjat.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek a helyiségre 2018. április 30. napjával nincs bérleti- és közüzemi díj tartozása.

Javasoljuk Péli Rozália egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díj előírásának végleges csökkentését 25 %-kal, 49.152,- Ft/hó + ÁFA + személyszállítási díj összegre a bérleti szerződés-módosítás aláírásának kezdődő hatállyal, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat érdekét az szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

Javasoljuk továbbá bruttó három havi óvadék megfizetésének előírását, mivel erre a szerződés megkötésekor nem került sor, ugyanakkor a bérleti szerződés-módosítás megkötésével összefüggésben közjegyző előtti, egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására nincs szükség, tekintettel arra, hogy a bérlő az eredeti bérleti szerződéséhez kapcsolódóan alacsonyabb bérleti díj összegre vállalt kötelezettséget, így az alapján egy esetlegesen felhalmozott kisebb összegű bérleti díjból származó tartozás behajtás is biztosított.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti szerződés módosítása, valamint a bérleti díj csökkentésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amelynek meghozatalára a Tisztelt Bizottság a jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság elutasítja a kérelmet, abban az esetben a bérlő megszünteti a vállalkozást és visszaadja a helyiséget, az Önkormányzat elesik a biztos bérleti díj bevételtől, viszont a tulajdonában álló helyiség utáni közös költség fizetési kötelezettsége továbbra is fennáll.

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, és a helyiségre eső számított bérleti díj pedig alacsonyabb.

A bérleti díj csökkentésével az Önkormányzatnak havi 16.384 Ft-tal csökken a bérleti díj bevétele. A határozati javaslat elfogadása a 2018. évi bérleti díj bevételt csökkenti.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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 255/2017. (XII. 19.) Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Kt. határozat 8. a.) pontja

értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelem tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Kt. 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 indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő 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) 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 14. § (7)¹ bekezdése alapján amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj összegével a (2) bekezdés szerint kiszámított óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor.

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 Péli Rozália egyéni vállalkozó által bérelt Budapest VIII. kerület, 35918/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Baross utca 125. szám alatti, 23 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj 49.152,- Ft/hó + ÁFA összegben történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 28.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés-módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlő vállalja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 30.

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

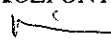
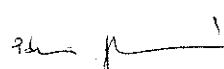

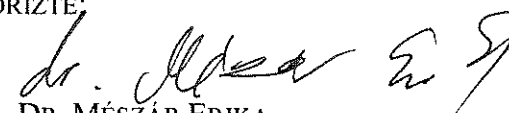

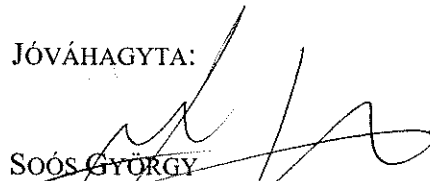
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. május 22.

Tisztelettel:



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	GENDUR NIKOLETT REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DÁNADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

