

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

44
.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 15-i ülésére

Tárgy: Molnár János egyéni vállalkozó bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 34903/0/A/66 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám** alatt található, utcai, földszinti, 56 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője **1959. május 21. óta Molnár János egyéni vállalkozó**, aki a helyiséget kelme festés és vegytisztítás céljára használja.

A bérleti szerződéskötéskor óvadékot nem fizetett.

A helyiség a tulajdoni lapon: üzlet besorolású

Molnár János egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, József u. 16-18., adószáma: 40346784-1-42) kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj nagymértékű csökkentését kéri, mivel árbevétele erősen lecsökkent, és az évek óta növekvő bérleti díjat egyre nehezebben tudja kitermelni. A bérlő kéri, hogy a díjcsökkentési kérelme elbírálásánál, vegyünk figyelembe, hogy a 67/2010. (III.03.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján 2010-ben „Józsefvárosi Aranykoszorú” díj kitüntetést kapott a lakossági ágazatban végzett hasznos tevékenysége miatt. Az üzletet nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj csökkentését.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **69.173,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **10.080,- Ft/hó.**

Társaságunk díjbeszedő Csoporttól kapott információ szerint 2013. március 31-ig lejárt bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

A **Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám** alatti önkormányzati tulajdonban lévő **34903/0/A/66 hrsz-ú**, 56 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **9.535.000,- Ft.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint 6%-kal számított bérleti díj: 47.675,- Ft/hó + Áfa.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör

megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat VI. fejezet 26. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt. A KT. határozat 5. pont p.) alpontja alapján, amennyiben a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelyik alapján magasabb bérleti díj igényelhető.

A határozat 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. A lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó **6 %-os** szorzó alkalmazandó.

A Képviselő-testületi határozat 14. pontja alapján a szerződés módosítására irányuló bérleti 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 c) és d) alpont értelmében a bérleti jogviszony időtartamának, és a bérleti fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A rendelet 22. § (2) bekezdés d.) pontja alapján a bérleti óvadékot köteles feltölteni a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bérleti díj mértékére.

A rendelet 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiséget bérleti **Molnár János egyéni vállalkozó** bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, a számított bérleti díjra, azaz **47.675,- Ft/hó + Áfa** összegre történő csökkentését, a határozathozatalt követő hónaptól 01-től.

Fentiek alapján **javasoljuk** a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérleti által jelenleg fizetett bérleti díj a számított bérleti díjat jelentősen meghaladja. A bérleti 54 éve folyamatosan tevékenykedik a kerületben, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása idáig nem volt.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérleti visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti egy régi, megbecsült bérleti díj. A nem kedvező elhelyezkedésű helyiség későbbi bérbeadása erősen kétséges.

A kérelem engedélyezése esetén a bérleti régi szerződése helyett újat köt, amely mellé közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot ír alá, mely előnyösebb az Önkormányzat számára.

A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítása 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:

- 1.) **hozzájárul** Molnár János egyéni vállalkozó által bérelt Budapest VIII. 34903/A/66 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Német u. 13. szám alatti **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a

bérelti szerződés módosításához és a bérelti díj **47.675,- Ft/hó + Áfa bérelti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben történő megállapításához 2013. május 01-től.

- 2.) a bérelti 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) d.) pontja alapján az óvadék feltöltését, és a 22. § (2) c.) pontja alapján a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 22.

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. április 02.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

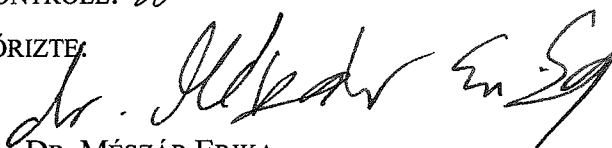
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

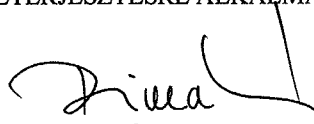
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

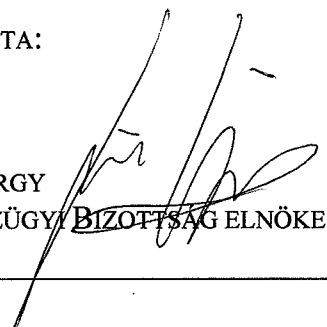

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 ÁPR 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE