

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

43számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 6-i ülésére

Tárgy: Jafar és Ali Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 16. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 35022/0/A/23 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Auróra u. 16. szám** alatt található, utcai, földszinti, 29 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérelője a Jafar és Ali Kft (székhely: 1084 Budapest Déri M. u. 16. cégjegyzékszám: 01-09-967114; képviselő: Masri Ali Maher) a 2011. november 16-án kelt, határozott időtartamra. 2016. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés tanúsága szerint.

A bérelő a helyiséget üzlet + raktár céljára használja.

A bérleti szerződéskötéskor 70.090,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiség a tulajdoni lapon: egyéb helyiség besorolású.

A cég képviselője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj 16.000,- Ft összegre történő csökkentését kéri, mivel árbevétele erősen lecsökkent, a növekvő bérleti díjat nehezen tudja kitermelni. Amennyiben a díjcsökkentést nem kapja meg, visszaadja a helyiséget.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **20.526,- Ft/hó + Áfa + szemétszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **6.612,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint 2013. április 30-ig 27.305,- Ft (kevesebb, mint egy havi) díjtartozása van.

A **Budapest VIII. kerület, Auróra u. 16. szám** alatti önkormányzati tulajdonban lévő **35022/0/A/23 hrsz-ú, 29 m² alapterületű** nem lakás célú helyiségnek az Ingatlan-vagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **2.600.000,- Ft.** A helyiségben végezett tevékenységhez (üzlet és raktározás) tartozó bérleti díj 8 %-kal **számított bérleti díja: 17.333,- 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 a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete 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 kereskedelmi tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói 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 a bérleti jogviszony időtartamának (ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot), valamint a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A Rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlőjelölt 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a rendelet 15. § (4) bekezdése és a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő a **Jafar és Ali Kft** bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, és a bérleti díj **16.000,- Ft/hó + Áfa** összegre történő csökkentését a határozathozatalt követő hónap 01-től. A bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a fennálló (a határozathozatal időpontjában 27.305,- Ft) bérleti díj hátralékát a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben kiegyenlítse, bérleti díjtarozással ne rendelkezzen.

Fentiek alapján **javasoljuk** a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, és javasoljuk feltételül szabni, hogy a bérleti jogviszony lejáratát követően a bérleti szerződés ne legyen meghosszabbítható a Rendelet 26.§ (5) bekezdése alapján, hanem az új bérleti díjról majd újra a bizottság döntsön.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti a bérlőjét.

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** a **Jafar és Ali Kft** által bérelt Budapest VIII. **35022/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Auróra u. 16.** szám alatti **29 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj **16.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben történő megállapításához a határozathozatalt követő hónap 01-től. A fentiek szerint a bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a fennálló (a határozathozatal időpontjában 27.305,- Ft,- Ft) bérleti díj hátralékát a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben kiegyenlítse. A bérleti jogviszony lejáratát követően a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 26.§ (5) bekezdése alapján, hanem az új bérleti jogviszony esetén a bérleti díjról a bizottság dönt.
- 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) 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. május 13.

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 25.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ
2013 ÁPR 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE