

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 03-i ülésére

Tárgy: a Cica-Mica Bt bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiség. Az Ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala nevében eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft a továbbiakban, mint bérbeadó, 2002. február 6-án bérleti szerződést kötött a Cica-Mica Bt-vel, a Budapest VIII. kerület, 36687/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti 347 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú üzlethelyiségre, határozatlan időre. A bérleti szerződés megkötésekor 725.000,-Ft kamatozó óvadékot fizetett. A bérleti szerződés módosítás 2009. október 15-én a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági és Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága 906/2009. (VI. 03.) számú határozata alapján került megkötésre. A bérlő a helyiséget üzlet, raktár céljára használja.

A Cica-Mica Bt képviselője, Nagyné Szvoboda Ágnes kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a bérleti díjának csökkentése céljából. Kérelmében előadja, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben komoly erőfeszítésekbe kerül az üzlet bérleti díjának kifizetése. A bérleti díjuk folyamatosan növekszik, miközben a bolt forgalma 50 %-al visszaesett. Továbbá leírta, hogy a helyiséghez tartozó pince ruhák tárolására alkalmatlan, mivel a szellőzése nem megfelelő

A fentiek alapján kéri a bérleti díjat 260.000,- Ft összegben megállapítani.

II. Indokolás

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése esetén a helyiség továbbra is bérlős marad, tehát az Önkormányzatot terhelő közös költségén felül bevételt eredményez a tulajdonos Önkormányzat részére.

III. Tényállás

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai 2013. május 30-án tartott bérlemény-ellenőrzés során megállapították, hogy a pincei szakasz száraz, jól szellőztetett, de a természetes porleválasztódása miatt élelmiszer, ruházat, elektronikai termékek tárolására nem javasolt.

A Budapest VIII., József krt. 33. szám alatti (36687/0/A/2 hrsz), 347 m² alapterületű helyiség a Grifon Property Kft által 2013. május 31-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 42.800.000,- Ft Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Józsefvárosi Önkormányzat képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal számított bérleti díja: **285.334,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 433.283,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak.

Vízórás közös költség összege: 45.110,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. május 31-ig bruttó 433.283,- Ft (kevesebb mint egy havi) bérleti- és egyéb díj hátraléka van.

IV. Jogsabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) 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 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 II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelmi tevékenységhez, ruha üzlet tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A képviselő-testületi határozat 19. pontja értelmében 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 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 igénylendő 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 24. § (2) bekezdés d.) pontja alapján a bérlő óvadékat köteles feltölteni a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bérleti díj mértékére, 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk fenti helyiséget bérlő Cica-Mica Bt bérleti díjának a számított bérleti díj és a jelenleg fizetendő bérleti díj között 359.309,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapítását és a bérleti szerződés módosítását.

A bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a fennálló (a határozathozatal időpontjában 433.283,- Ft) bérleti díj hátralékát a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben kiegyenlítse, bérleti díjtartozással ne rendelkezzen.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának csökkentését kérelmező részére. Amennyiben a díjcsökkentést nem adja meg a Tisztelt Bizottság, abban az esetben a bérlő visszaadja a helyiséget, akkor az Önkormányzat eszik a bevételtől, viszont a tulajdonában álló helyiség utáni közös költségfizetési kötelezettsége továbbra is fennáll. A bérlő 2013 februárjában benyújtott kérelmében az akkor fennálló, 663.243,- Ft összegű hátralékának elengedését kérte. Tekintettel arra, hogy a kérelem elbírálására jogszabályi lehetőség nem volt, a kérelmet el kellett utasítanunk. Jelenlegi kérelmében a bérleti szerződés módosításával bérleti a díj csökkentését kéri úgy, hogy hátralékát már lecsökkentette.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő 11 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére fizeti a bérleti díjakat. A bérleti szerződés felmondására a bérleti díj tartozás mértéke miatt még nem került sor, felmerült hátralékát felszólítás nélkül rendezzi.

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 Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m² alapterületű, utcai, földszinti, nem lakás célú helyiséget bérlő Cica-Mica Bt bérleti szerződésének módosításához és a bérleti díjának 359.309,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben történő megállapításához a határozathozatalt követő hónap 01-től.
- 2) a bérleti szerződés 1) pontja szerinti módosításának feltétele, hogy a fennálló (a határozathozatal időpontjában 433.283,- Ft) bérleti díj hátralékát a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben kiegyenlítsse, bérleti díjtartozással nem rendelkezzen.
- 3) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 10.


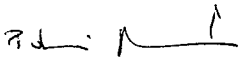


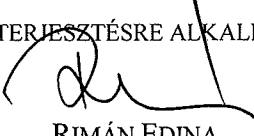
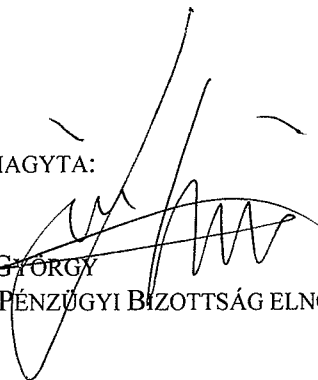
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. június 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ 2013 JÚN 25.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE