

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

46.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-22-i ülésére

Tárgy: A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann 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, Rákóczi út 25.** szám alatti **36506/0/A/33** hrsz-ú **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

Az Önkormányzat 1999. május 25-én bérleti szerződést kötött a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezettel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01-02-051283, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária), határozatlan időre. A bérlő a helyiséget fodrászat, kozmetika céljára használja. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor nem történt.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet képviselője, Sárköziné Podmaniczky Mária kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj végleges csökkentését kéri, mivel árbevétele alacsony, és az évek óta növekvő díjat nem tudja kitermelni. A cég tevékenysége fodrászat, kozmetika. A kérelmében leírja, hogy az idei mérlegük is veszteséges. A környék lakossága elszegényedett ezért vendégkörük jelentősen csökkent, a Szövetkezet egyre nehezebben bírja a növekvő költségek miatt fenntartani magát. A Szövetkezet az üzletet nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj mérséklését. Kéri figyelembe venni, hogy a bérleti díjat mindig rendben fizették, és jelentős összegeket fordítottak a helyiség állapotának javítására.

II. Indokolás

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése esetén a helyiség tekintetében fennmarad a bérleti jogviszony, a bérleti díj a közös költségen felül jövedelmet eredményez, ezért fontos az Önkormányzatnak az ügyben döntést hoznia.

III. Tényállás

Jelenlegi bérleti díj előírás: **62.312,- Ft/hó + Áfa + különszolgáltatási díj**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **8.255,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. május 31-ig nincs tartozása.

A Budapest VIII. kerület, **Rákóczi út 25.** szám alatti (**36506/0/A/33** hrsz-ú), **33 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség a Grifon Property Kft által 2013. május 31-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **8.500.000,- 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 Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség **6 %-kal számított bérleti díja 42.500,- Ft/hó + Áfa**

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. 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 lakossági szolgáltatás fodrászat tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

A 19. pont alapján a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-17. pontban foglaltaktól 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 bérlő a Rendelet 24. § (2) d) pontja alapján köteles kiegészíteni az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdése szerint, továbbá a rendelet 24. § (2) bekezdése c) pontja és a 17. § (4) bekezdésben foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet bérleti szerződésének módosítását, a bérleti díj 15 %-os csökkentését és **52.965,- Ft/hó + Áfa összegben** történő megállapítását, mivel az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérlőket.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj 46 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlő 14 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt, a fizetési kötelezettségeit rendben, időben teljesíti.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti egy mindig rendben fizető bérlőjét. A régi típusú bérleti szerződése ezzel a módosítással közjegyzői okiratba foglalásra kerül, ami a bérlő esetleges tartozása esetén gyorsabb behajtást és helyiség kiürítést eredményez.

A bérleti szerződés módosítása 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 Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet által bérelt **Budapest VIII. kerület, 36506/0/A/33** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi**

út 25. szám alatti 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 52.965,- Ft/hó + Áfa + külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapításához 2013. augusztus 01-től.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) d) pontja alapján kiegészítse az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdése szerint, továbbá a 24. § (2) bekezdése c) pontja és a 17. § (4) bekezdésben foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 29.

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. július 9.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

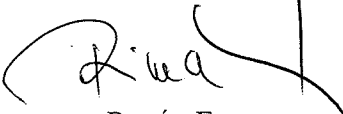
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE