

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Alpár Péterné egyéni vállalkozó bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítás kérelme a Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatt bérelt helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné 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., Déri M. utca 6. szám alatti 34938/0/A/3 hrsz-ú, 84 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség, amely az Ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepel.

Az Önkormányzat 2000. április 11-én bérleti szerződést kötött Alpár Péterné egyéni vállalkozóval a Budapest VIII., 34938/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Déri M. utca 6. szám alatti 84 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú üzlethelyiségre, határozatlan időre. Alpár Péterné egyéni vállalkozó a helyiséget papír-írószersz. üzlet céljára használja. A bérlő a szerződéskötéskor 100.116,- Ft kamatozó óvadékot fizetett meg.

Alpár Péterné egyéni vállalkozó kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a bérleti díjának csökkentése érdekében. Kérelmében előadta, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben komoly erőfeszítésekbe kerül az üzlet bérleti díjának kifizetése. Továbbá leírta, hogy a munkatársaktól kellett megválnia, vásárlók és a forgalom csökkenése miatt, a papír-írószersz. üzletben nem tudja kitermelni a jelenlegi bérleti díjat. A helyiséget 13 éve bérlő, ezen idő alatt bérleti díj hátraléka nem volt.

II. Indokolás

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése esetén a helyiség esetében a bérleti jogviszony fennmarad, tehát az Önkormányzatot terhelő közös költségen felül bevételt eredményez a tulajdonos Önkormányzat részére.

III. Tényállás

A Budapest VIII. kerület, Déri Miksa utca 6. szám alatti (34938/0/A/3 hrsz), 84 m² alapterületű helyiség a Grifon Property Kft által 2013. április 29-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: 13.500.000,- Ft A helyiségben végezett papír-írószersz. kereskedelmi tevékenységhez tartozó bérleti díj 8 %, azaz **90.000,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 105.825,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak.

Vízóra nélküli közös költség összege: 25.392,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek a helyiségre 2013. június 30-ig lejárt esedékességű bérleti- és egyéb díj tartozása nincs

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 (továbbiakban: Határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében „Ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.”

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 Határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az irodai tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A 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 bérleti kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, 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 bérleti jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérleti díj fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A bérleti díj 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 alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A bérleti díj 13 éve bérleti a helyiséget, a jelenlegi bérleti díja 17,58 %-kal haladja meg a számított bérleti díjat, és a havi kötelezettségének előírászerűen eleget tesz. Előzőek alapján javasoljuk tárgyi helyiséget bérleti Alpár Péterné egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díjnak a számított bérleti díjhoz, azaz 90.000,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegében történő megállapítását, mivel az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és pontosan fizető bérletet.

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 bérleti díj visszaadja a helyiséget, akkor az Önkormányzat eszik a bevételtől, viszont a tulajdonában álló helyiség utáni közös költségfizetési kötelezettsége továbbra is fennáll.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérleti díj 13 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt.

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 az Alpár Péterné egyéni vállalkozó által bérelt **Budapest VIII., 34938/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Déri Miksa utca 6.** szám alatti **84 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **90.000,- Ft/hó + Áfa +** közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.
- 2.) 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 24. § (2) bekezdés d.) pontja alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

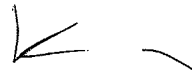
Határidő: 2013. augusztus 6.

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 18.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

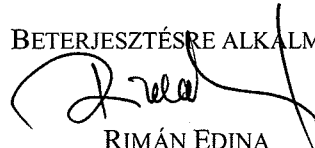
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE