

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.3.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-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 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzletként szerepel. A helyiségből 150 m<sup>2</sup> a földszinten, 197 m<sup>2</sup> pinceszinten helyezkedik el.

Az Önkormányzat 2002. február 6-án bérleti szerződést kötött a Cica-Mica Bt-vel, a fenti üzlethelyiségre, határozatlan időre. A bérleti szerződés megkötésekor a bérlő 725.000,- Ft kamatozó óvadékot fizetett. A bérleti szerződés módosításra került 2009. október 15-én a Gazdasági és Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 906/2009. (VI. 03.) számú határozata alapján. 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 előadta, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben komoly erőfeszítésekbe kerül az üzlet bérleti díjának kifizetése. A bérleti díjuk folyamatosan növekszik, miközben a bolt forgalma 50 %-kal 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.

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

A Tisztelt Bizottság a 739/2013. (VII. 03.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a fenti helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 359.309,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.

A bérlő a határozat kézhezvétele után ismételt kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben előadta, hogy a Bizottság döntését nem tudja elfogadni, a bérleti díj mértékét aránytalanul magasnak tartja a bérelt helyiség kihasználtságához képest. A pincét hasznosítani

nem tudják, ruhanemű raktározására alkalmatlan. Kéri, hogy a bérleti díjat az Önkormányzat csökkentse le nettó 260.000,- Ft/hó összegre.

## **II. Indokolás**

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

## **III. Tényállás**

A Budapest VIII., József krt. 33. szám alatti (36687/0/A/2 hrsz), 347 m<sup>2</sup> 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

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

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. június 30-ig bruttó 662.963,- Ft (kb. egy havi) bérleti- és egyéb díj hátraléka van.

## **IV. Jogszabályi 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 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 díjnél 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 óvadékot 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**

Nem javasoljuk fenti helyiséget bérlő Cica-Mica Bt bérleti díjának az ajánlatban szereplő 260.00,- Ft + Áfa + közüzemi díjak összegén történő megállapítását és a bérleti szerződés módosítását.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a 739/2013. (VII. 03.) számú határozat Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat alapján a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díjának 359.309,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához, tekintettel arra, hogy a bérlő a bérleti szerződés módosítást még nem kötötte meg, és az Önkormányzat ajánlati kötöttsége lejárt. A bérleti szerződés módosításának feltételeként javasoljuk kikötni, hogy a bérlő a fennálló bérleti díj hátralékát a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben köteles kiegyenlíteni.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérlő 2013 februárjában benyújtott kérelmében az akkor fennálló, 662.963,- 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 a bérleti díj csökkentését kéri.

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 rendezi.

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) *nem járul hozzá* a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti, nem lakás célú helyiséget bérlő Cica-Mica Bt bérleti szerződésének módosításához és a bérleti díjának 260.000,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.
- 2) fenntartja a 739/2012. (VII. 03.) számú határozatában foglaltakat és *hozzájárul* a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti 36687/0/A/2 hrsz-ú, 347 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti+ pinceszinti, nem lakás célú helyiséget bérlő Cica-Mica Bt bérleti szerződésének módosításához és a bérleti díjának 359.309,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, a határozathozatalt követő hónap 01-től.

- 3) a bérleti szerződés módosítás megkötésének feltétele, hogy a bérlő a bérleti díj hátralékát (a határozathozatal időpontjában bruttó 662.963,- Ft bérleti- és egyéb díj) a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül kiegyenlítsse.
- 4) 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 leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

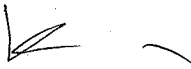
Határidő: 2013. augusztus 6.

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 17.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

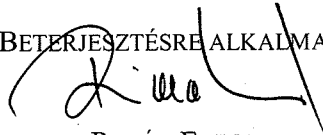
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

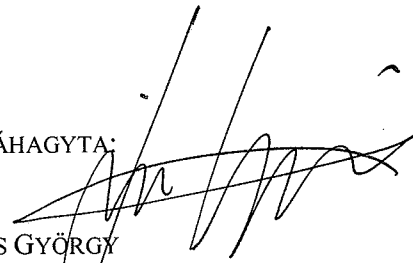
2013 JÚL 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE