



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám:12/2017.

ELŐTERJESZTÉS

**A Képviselő-testület
2017. január 26-i ülésére**

Tárgy: Ráday utcai nem lakás céljára szolgáló helyiségek után fizetendő bérleti díj mérséklésre vonatkozó kérelmek

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda, Madár Éva mb. irodavezető
Janitz Gergő csoportvezető

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2017.január 25.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

 többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

<input checked="" type="checkbox"/>

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

<input type="checkbox"/>

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

1./ DOTRA Kereskedelmi Kft. Ráday u. 18. fszt. I.

A DOTRA Kereskedelmi Kft. bérleti jog átvételét követően, 1996. április 10-től határozatlan időre szólóan bére vette a Bp. IX. Ráday utca 18. fszt. I. szám alatti, utcai bejáratú, 113 m² alapterületű (24 m² galéria + 89 m² fszt.), nem lakás céljára szolgáló helyiséget melegkonyhás vendéglátóhely üzemeltetése céljára.

A Kft. a helyiség után jelenleg 503.209,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjat fizet, tartozása, elmaradása nincs.

A cég képviselőjében Guo Yong Guang ügyvezető levélben kérte a Bp. IX. Ráday utca 18. fszt. I. szám alatti helyiség bérleti díjának **300.000 Ft/hó + ÁFA** összegre történő mérséklését, tekintettel arra, hogy pénzügyi lehetőségeik ennek az összegnek a megfizetését teszik lehetővé.

A Kft. a kérelmében előadja, hogy miután a reklámtáblát le kellett szerelnie, naponta átlagban 10.000 és 15.000,-Ft között van a bevétele, így a havi árbevétele 400 - 500.000,-Ft között alakul. A cég csatolta kérelméhez a november hónapra vonatkozó napi forgalmi jelentését is, melyből megállapítható, hogy napi árbevétele sokszor a 10.000 Ft-ot sem éri el, jellemzően 10-20.000 Ft között alakul

A Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) számú, illetve 124/2015. (IV. 23.) számú határozataival módosított 51/2011. (III.02.) számú határozata alapján, mely az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan határozza meg a helyiségek után fizetendő minimális bérleti díj összegét, tárgyi helyiség minimális bérleti díja 355.899 Ft/hó + ÁFA .

2./ ESTIRES Vendéglátó Kft., Ráday u. 11-13. fszt. I.

Az ESTIRES Vendéglátó Kft. 1995. augusztus 28. óta bérlő, az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, IX. kerület Ráday u. 11-13. földszint I. szám alatti, 305 m² alapterületű (250 m² fszt. + 55 m² pince) helyiséget melegkonyhás vendéglátás céljára. A helyiség után jelenleg fizetendő bérleti díj előírászat összege 1.028.449 Ft/hónap + ÁFA.

A Kft. a Budapest, IX. Ráday u. 11-13. földszint I. sz. alatti helyiség után 4.753.121 Ft tőke, valamint 129.900 Ft késedelmi kamat, mindösszesen bruttó 4.883.021 Ft hátralékot halmozott fel 2016. július 20-ig szólóan. A fennálló tartozás rendezése érdekében az ügyvezető 2016. július 8-án részletfizetési kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

2016. augusztus 24-én az Önkormányzat és az Estires Kft. között létrejött megállapodás értelmében, a Kft. vállalta, hogy tartozását 24 havi részletben az alábbiak szerint teljesíti: 2016. augusztusában bruttó 203.464 Ft-ot, míg 2016. szeptember 1. és 2018. július 31. között havonta 203.459 Ft-ot, továbbá a havonta esedékes bérleti díjat minden hónap 15. napjáig bezárólag az Önkormányzat részére megfizeti. A részletfizetési megállapodásban foglaltaknak eleget tesz, a törlesztő-részleteit rendben fizeti.

A Kft. 2016. december 30-án újabb kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben az étterem további üzemeltetésének érdekében, bérleti díjának csökkentését kéri.

Indokait az alábbiakban foglalta össze:

A vendéglátó egység korábbi tulajdonosa 2015. őszén sajnálatos módon elhunyt. Az éttermet megbízottai vezették oly módon, hogy a megfelelő eszközökről, az étterem karbantartásáról nem gondoskodtak, annak jó színvonalú működését nem biztosították. Az étterem üzemeltetését ezért lényegében újra kellett kezdeni, melybe beletartozott az étterem kifestése, az elromlott gépek és berendezések megjavíttatása és a kiszolgálás javítása érdekében új személyzet felvétele is.

A Kft. többszöri kísérletet tett az új étterem bevezetésére – fentiekén túl – magas gasztronómiai színvonalú étel- és italkínálat kialakítására a konyhafőnök többszöri cseréjével, valamint intenzív marketing tevékenység folytatásával. Működésének feljavítása neves gasztronómiai szakértő felkérése ellenére sem sikerült.

A Kft. kérelmében kifejti azon álláspontját, miszerint az étterem vesztesége mára olyan mértékű, hogy változatlan kialakítással, változatlan alkalmazotti létszámmal (mely a minimumon van), változatlan berendezéssel és ételkínálattal – a jelenlegi bérleti díj mellett – nem üzemeltethető gazdaságosan akkor sem, ha a marketing tevékenységet tovább fokozzák. A forgalom javulását elősegítő további design kialakítása újabb tőkebefektetést igényelne, melyre az étteremnek kerete nincs. További probléma, hogy a Ráday utcai vendéglátó helyiségek körében a kereslet olyannyira lecsökkent, hogy kizárólag a régebb óta bevezetett éttermek működnek jól.

Az étterem a HACCP előírások és egyéb szabályok maximális betartása érdekében egyaránt erőfeszítéseket tett, valamint kísérletet tett franchise üzlet idevonzására is, azonban piackutatás végzése után a cég úgy döntött, hogy nem nyit üzletet a Ráday utcában.

Az időközben kiismert forgalommal és kereslettel kapcsolatban a Kft. az étterem további finanszírozásának nem látja értelmét, ezért kéri az általa bérelt helyiségre vonatkozó bérleti díj összegének **2022. december 31-ig szólóan 500.000 Ft/hó + ÁFA** összegre történő mérséklését.

A Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) számú, illetve 124/2015. (IV. 23.) számú határozataival módosított 51/2011. (III.02.) számú határozata alapján, mely az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan határozza meg a helyiségek után fizetendő minimális bérleti díj összegét, tárgyi helyiség minimális bérleti díja 986.228 Ft/hó + ÁFA.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az egyes helyiségekre kötött bérleti szerződésekben az adott szerződés megkötésének időpontjában hatályos bérleti díjtétel szerint kiszámított bérleti díj összege került meghatározásra. A bérleti díjtételek korábban a kerületi Lakásrendelet mellékletét képezték, azonban 2011-től – az Alkotmánybíróság határozatának eleget téve - egy önálló képviselő-testületi határozat rögzíti azokat.

Az elmúlt több, mint 20 évben a vonatkozó bérleti díjtétel többször, néha jelentős mértékben változott, csakúgy, mint a Lakásrendeletben szabályozott évenkénti béremelés mértéke (4%, 5%, jegybanki alapkamat mértéke, előző évi infláció mértéke, Ptk-ban rögzített mérték), így a más-más időpontokban megkötött bérleti szerződések bérleti díjai között jelentős különbségek mutatkoznak.

Az elmúlt időszakban több, korábban „melegkonyhas vendéglátás” funkcióval működő üzlethelyiség üresedett meg a Ráday utcában, melyek azóta is üresen állnak. A Ráday utca 39. fszt. 1. szám alatt található, korábban JAFFA néven működő egység 2015. július óta, míg a Ráday utca 34. fszt. 3. szám alatti – korábban szintén vendéglátó egységként működő - helyiség 2014. november óta áll üresen, annak ellenére, hogy bérleti joguk megszerzésére folyamatosan pályázatot írunk ki.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) sz. rendelet 24. § (3) bekezdése szerint:

„Indokolt esetben a Gazdasági Bizottság legfeljebb a bérbeadó által ajánlott mértékig mérsékelheti vagy legfeljebb 3 hónapra szüneteltetheti a bérleti díj fizetését. Ezt meghaladó mértékű mérséklésről vagy szüneteltetésről a Képviselő-testület dönthet minősített többséggel.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelmek ügyében dönten szíveskedjen.

Budapest, 2017. január 17.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

1./ A. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a DOTRA Kereskedelmi Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 18. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú helyiség után fizetendő bérleti díj összegétig szólóan Ft/hó+ÁFA összegre mérsékli.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
Határidő: 30 nap

1./ B. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá a DOTRA Kereskedelmi Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday u. 18. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú helyiség után fizetendő bérleti díj mérsékléséhez.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
Határidő: 30 nap

2./ A. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Estires Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 11-13. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú helyiség után fizetendő bérleti díj összegétig szólóan Ft/hó+ÁFA összegre mérsékli.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
Határidő: 30 nap

2./ B. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá az Estires Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday u. 11-13. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú helyiség után fizetendő bérleti díj mérsékléséhez.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
Határidő: 30 nap