



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 29/2017.

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület
2017. február 16-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. február 15.

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű

X

 többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

X

nem

--

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

X

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

--

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

--

Tisztelt Képviselő-testület!

1./ SHIRAZ Vendéglátó Kft. Ráday u. 21. fszt. IV.

A SHIRAZ Vendéglátó Kft., a bérleti jog átvételét követően 2005. április 01-től határozatlan időre szólóan bére vette a Bp. IX. Ráday utca 21. fszt. IV. szám alatti, utcai bejáratú, 40 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget vendéglátóhely üzemeltetése céljára.

A Kft. a helyiség után **jelenleg 243.331,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjat fizet**, tartozása, elmaradása nincs.

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 151.125 Ft/hó + ÁFA.**

A cég képviseletében Dr. Hajahmadi Jahromi Mohammed Ali ügyvezető levélben kérte a Bp. IX. Ráday utca 21. fszt. IV. szám alatti helyiség bérleti díjának **155.000 Ft/hó + ÁFA összegre történő mérséklését**, tekintettel arra, hogy pénzügyi lehetőségeik ennek az összegnek a megfizetését teszik lehetővé.

A Kft. a kérelmében előadja, hogy véleménye szerint a Ráday utca forgalma 22 éves mélyponton van, sorra zárnak be az üzletek, nagyon visszaesett a vendégforgalom és nem tudják a vállalkozók kitermelni a bérleti díjat sem. Sok üzlet hosszú hónapokon vagy éveken keresztül üresen áll, szeretné, ha cége nem jutna erre a sorsra. Pár hónapja a Kft. kénytelen volt a nyitvatartási időt és a nyitvatartási napokat leredukálni a gyenge vendégforgalom miatt, ezért kéri a bérleti díj mérséklését.

A cég csatolta kérelméhez a 2015. és a 2016. évre vonatkozó könyvelésének főkönyvi kartonjait is, melyekből megállapítható, hogy a 2015. évben az árbevétele 37.413.246,-Ft volt, azonban a 2016. évben ez 25.759.495,-Ft-ra csökkent le.

2./ Paris, Texas Vendéglátó Kft., Ráday u. 22. fszt. I.

A Paris, Texas Vendéglátó Kft., a bérleti jog átvételét követően 2005. április 1. óta bérlő, az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, IX. kerület Ráday u. 22. földszint I. szám alatti, 131 m² alapterületű (54 m² fszt + 77 m² pince) helyiséget vendéglátó tevékenység céljára.

A Kft. a helyiség után **jelenleg 426.586,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjat fizet**, tartozása, elmaradása nincs.

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 180.217 Ft/hó + ÁFA.**

A cég képviseletében Flautner István ügyvezető levélben kérte a Bp. IX. Ráday utca 22. fszt. I. szám alatti helyiség bérleti díjának **300.000 Ft/hó + ÁFA összegre történő mérséklését.**

A Kft. a kérelmében előadja, hogy 2006. óta folyamatos hanyatlásnak indult a Ráday utca, melyet a Kálvin téri metróhálózat bővítés indított el és bár 2014-ben elindult a 4-es metró, de az már nem javított a helyzeten. Sok vendég már átszokott más vendéglátóhelyeket összpontosító negyedekbe. Nyáron a vendégeik nagyrészt szinte csak a teraszokon tartózkodnak és mivel 23.30 után már nem lehet kiszolgálni őket azon, ezért inkább más helyre ülnek be, ahol nincs korlátozva a terasz használatának ideje.

A cég csatolta kérelméhez könyvelésének 2014., 2015. és 2016. évre vonatkozó főkönyvi kartonjait is, melyekből megállapítható, hogy 2014. évben az árbevétele 28.886.665,-Ft, 2015. évben 29.905.450,-Ft, míg 2016. évben 29.248.185,-Ft volt.

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. I. 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.”

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2017. január 26-án tartott ülésén hozott 15/2017. (I.26.) sz. döntése alapján a DOTRA Kereskedelmi Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 18. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú, 113 m² alapterületű (24 m² galéria + 89 m² fszt.) helyiség után fizetendő bérleti díj összegét 2018. december 31-ig szólóan 300.000 Ft/hó+ÁFA összegre mérsékelte. A DOTRA Kft. a döntést megelőzően 503.209,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjat fizetett, a helyiség minimális bérleti díja 355.899 Ft/hó + ÁFA.

A Képviselő-testület 16/2017. (I.26.) sz. döntése értelmében az Estires Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 11-13. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú, 305 m² alapterületű (250 m² fszt. + 55 m² pince) helyiség után fizetendő bérleti díj összegét 2018. december 31-ig szólóan 500.000 Ft/hó+ÁFA összegre mérsékelte. Az Estires Kft. a döntést megelőzően 1.028.449 Ft/hónap + ÁFA bérleti díjat fizetett, a helyiség minimális bérleti díja 986.228 Ft/hó + ÁFA.

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

Budapest, 2017.február 7.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

1./ A. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Gazdasági Bizottság hatáskörét eseti jelleggel elvonja, és úgy dönt, hogy a SHIRAZ Vendéglátó Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 21. fszt. IV. 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 a Gazdasági Bizottság hatáskörét eseti jelleggel elvonja, és úgy dönt nem járul hozzá a SHIRAZ Vendéglátó Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 21. fszt. IV. 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 a Gazdasági Bizottság hatáskörét eseti jelleggel elvonja, és úgy dönt, hogy a Paris, Texas Vendéglátó Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 22. 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 a Gazdasági Bizottság hatáskörét eseti jelleggel elvonja, és úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Paris, Texas Vendéglátó Kft. határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX. Ráday utca 22. fszt. I. sz. alatti, utcai bejáratú helyiség után fizetendő bérleti díj mérsékléséhez.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
Határidő: 30 nap