Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 198/2011.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2011. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: A Bp., IX., Ráday u. 8. fszt.I. és fszt.II. szám alatti helyiségek bérleti díj fizetésének szüneteltetése

Előterjesztő: Varga József alpolgármester

Készítette: Vagyonkezelési és Felújítási Iroda, Madár Éva mb. irodavezető

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2011. szeptember 20-i ülésén

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Horváth Péter s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel: .....

A döntéshez *minősített* többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető: igen

Az előterjesztés rövid tartalma:
A Bp., IX., Ráday u. 8. sz. alatti, 116,12 m^2 és 55,13 m^2 alapterületű utcai bejáratú helyiségek bérlője a bérleti díj fizetésének szüneteltetését kérte.

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő Bp., IX., Ráday u. 8. fszt.I. szám alatti (116,12 m^2 alapterületű) és fszt.II. szám alatti (55,13 m^2 alapterületű) utcai bejáratú helyiségek bérlője, a Ráday 8 Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1092 Bp., Ráday u. 8.) kérelmet nyújtott be a helyiségek bérleti díjának szüneteltetése érdekében. Levelében, 2011. augusztus 1-től kezdődően, a jogerős építési engedély kiadásáig bérleti díjmentesség megállapítását kéri.

A Tulajdonosi Bizottság TB. 29/2008. (III.05.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a Ráday 8 Kft. jogszerű használatában álló fenti helyiségek értékét legalább 10%-kal növelő beruházás, legkésőbb 2010. március 31-ig történő elvégzése esetén, az egyéb feltételek teljesülése mellett, 15 évig a bérbeadó a helyiségek bérleti szerződését nem mondja fel.

A bérlő a vállalt munkálatok elvégzése érdekében – a Tulajdonosi Bizottság határozatát követően - elkezdte a beruházáshoz szükséges engedélyek beszerzését. A használatában álló helyiségek összenyitásával megvalósítható tervezett fejlesztés építési engedélyhez kötött, melyhez a Társasházi törvény a tulajdonosok jóváhagyását írja elő. A 2010. augusztus 27-én tartott közgyűlési jegyzőkönyv alapján a tulajdonosok 88,52 %-a támogatta a beruházást.

A Bp., IX. Ráday u. 1-3. sz. alatti épületegyüttes műemléki környezete miatt szükségessé vált a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulásának beszerzése is. A 2009. 04. 30-án kelt jóváhagyás birtokában 2010. 09. 13-i határozatával adta ki az Építésügyi Hatósági Csoport az építési engedélyt. Az építési engedély nem emelkedett jogerőre, mert a határozat ellen a társasház egyik tulajdonosa részéről fellebbezés érkezett az Építésügyi Hatósági Csoporthoz.

A Budapest Főváros Kormányhivatala a helyiségekre vonatkozó, 2010.09.13-án kelt építési engedélyt megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el, melyre a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatát jelölte ki. A szükséges terveket és iratokat a Kft. a kijelölt hatóság részére megküldte. Az V. kerületi Polgármesteri Hivatal Építési és Műszaki Osztálya 2011. augusztus 23-án kelt V-5971/24/2011 iktatószámú határozatával az építési engedélyt megadta. A határozat ellen a szomszédos és a szemben lévő társasházak tulajdonosainak – ami ez esetben közel száz tulajdonost jelent - fellebbezési joga van. A 15 napos fellebbezési határidő a tulajdonosok részére külön-külön kipostázott határozatok legutolsó címzettje általi átvételekor kezdődik, ezért a határozat jogerőssé válásának időpontja nem határozható meg.

A bérlő az építési engedély hiányában a helyiségek vendéglátó egységként történő hasznosítását nem tudta megkezdeni, így jelentős bevételtől esett el.

A Bp., IX., Ráday u. 8. sz. alatti, utcai bejáratú, földszinti helyiségek jelenleg érvényes bérleti díja:

Fszt.I.:	300.829,-Ft/hó+ÁFA	azaz	(31.088 Ft/m2/év+ÁFA)
Fszt.II.:	169.566,-Ft/hó+ÁFA	azaz	(36.909 Ft/m2/év+ÁFA)
havi bérleti díj összesen:	470.395,- Ft/hó+ÁFA		

A bérlőnek bérleti díj tartozása nincs, az erről szóló igazolást benyújtotta.

A bérlő időközben - hogy a bérlemény ne álljon üresen - a Képző- és Iparművészeti Szakközépiskola és Kollégium igazgatójával, Kiss Zoltán Úrral együttműködési megállapodást kötött, melynek értelmében a Ráday 8 Kft. lehetőséget biztosít arra, hogy az üzlethelyiségekben kiállításokat és bemutatókat szervezzenek – évente legalább 5 alkalommal – továbbá délelőttönként (hétköznapokon 15 óráig) oktatási célra is biztosítja a bérlemények használatát az eredeti funkció (vendéglátás) megtartása mellett.

A lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III. 10.) 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 Képviselő-testületet, hogy a bérleti díj szüneteltetése ügyében szíveskedjen dönteni.

Budapest, 2011. szeptember 12.

Varga József s.k.
alpolgármester

<u>Határozati javaslat:</u>

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy 2011. augusztus 1-től kezdődően, a Ráday 8 Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1092 Bp., Ráday u. 8.) határozatlan idejű bérleményét képező Bp., IX., Ráday u. 8. fszt.I. szám alatti (116,12 m^2 alapterületű) és fszt.II. szám alatti (55,13 m^2 alapterületű), utcai bejáratú helyiségek bérleti díjának 2011. december 31-ig történő szüneteltetéséhez

a.) hozzájárul

b.) nem járul hozzá.

<u>Felelős:</u> dr. Bácskai János polgármester
<u>Határidő:</u> 30 nap