



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-370/2017.

ELŐTERJESZTÉS
A Gazdasági Bizottság
2017. október 4-i ülésére

Tárgy: Ráday utcai nem lakás céljára szolgáló helyiség után fizetendő bérleti díj mérséklésére vonatkozó kérelem

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bőjte Bernadett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű **többség szükséges.**
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

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 430.425,-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 szeszesital forgalmazásával végzett vendéglátó tevékenység szerinti **minimális bérleti díja 269.875 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 vendéglátó egység vegyes tulajdonban van, melynek részét képezi az önkormányzat tulajdonában álló 131 m² alapterületű (54 m² fszt + 77 m² pince) bérlmény, illetve a bérlő saját tulajdonában álló 90 m² alapterületű (49 m² fszt + 41 m² pince) helyiségrésze is.

A Kft. a kérelmében előadja, hogy a jelen gazdasági viszonyok között a Paris, Texas Kávézó nevű üzlethelyiség önmagában a földszinti önkormányzati tulajdonú helyiséggel az aktuális bérleti díjat képtelen lenne kitermelni, csak a magántulajdonban lévő 49 m² alapterületű helyiséggel együtt, illetve nyáron a bérelhető teraszokkal tud jövedelmezően üzemelni – ez azonban további jelentős költséget jelent a vállalkozás számára. A kávézóhoz tartozó pince egy részét a Kft. alakította ki oly módon, hogy alkalmassá váljon vendégek fogadására, ugyanis azelőtt csak raktározási célra volt használható. Az üzlethelyiséggel kapcsolatos fejlesztéseket, beruházásokat, állagmegőrzési munkálatokat, valamint a káresemények elhárítását egyaránt a Kft. biztosítja.

Kérelmét továbbá a Ráday utca versenyképességének elmúlt években zajló tovább romlásával is indokolja.

Tájékoztatom a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, 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 „melegkonyhás 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.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy a kérelem ügyében dönten szíveskedjen.

Budapest, 2017. szeptember 25.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

A. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága 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

B. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága 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