

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-17/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. december 14-i ülésére

Vass Attila Lajos egyéni vállalkozó kérelmének elbírásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A kaposvári székhelyű Vass Attila Lajos egyéni vállalkozó bérlő az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 1371/A/1 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Kossuth utca 7. szám alatti társasház földszintjén lévő 1. számú, 147 m² nagyságú helyiséget, ahol használtruha, használcikk, lakástextil, lábbeli és méteráru kereskedelmi tevékenységet végez. A bérleti jogviszony 2024. január 31. napjáig hatályos. A Kossuth utcai helyiséget 2005. év óta bérlő a vállalkozó, előtte a Korányi utca 4. szám alatti társasház földszintjén működött, szintén önkormányzati tulajdonú helyiségben. Az üzlethelyiség 2023. évi havi bérleti díja 159.902 Ft+ÁFA, azaz bruttó 203.076 Ft.

Vass Attila bérlő kérelemmel élt Nagyatád Város Önkormányzatához bérleti díj hátralékának részletekben történő kiegyenlítésére, valamint bérleti díjának felülvizsgálatára.

Vass Attilának jelenleg beleszámítva a december havi esedékességet is, 2023. évre 10 hónap bérleti díj, azaz bruttó 2.030.760 Ft fizetési kötelezettsége áll fenn, valamint egy elmaradt bruttó 177.358 Ft 2021. évi számlája kiegyenlítetlen. A bérlő az idei évben a még a korábbi évekről húzódó 2020., 2021. és 2022. évi hátralékait rendezte, de mellette az esedékes díjak felhalmozódtak. A bérlő szeretne maradni, tevékenységét folytatni, ezért is építetett ki elektromos fűtésrendszert a bérlemény alsó szintjén, saját költségen mikor a Képviselő-testület úgy döntött 2022-ben, hogy a kialakult energiahelyzet következtében a Kossuth utca 7. szám alatti közös fűtési helyiségekben leállítja a fűtést. Így a szinteltolósos üzletben a fűtési időszakban a felső szint fűtetlen.

A bérlő kérelmének benyújtása előtt villamosenergia ellátási probléma merült fel a bérleményben. A probléma feltárása, megoldása folyamatban van, amit a társasház és a bérlő a villamos szakértő vállalkozóval rendez. A teljes helyreállítást követően kerül felülvizsgálatra, hogy a felmerülő költségekből terheli-e, és ha igen mekkora költség a bérbeadót, amit bérbeszámítással el tudunk számolni a bérlő felé.

A fentiek alapján kezdeményezem, hogy az összesen bruttó 2.208.118 Ft bérleti díj hátralékra kétéves időtartamra (2024. január 1. – 2025. december 31.) biztosítsunk részletfizetést azzal, hogy a bérlőnek az aktuális havi bérleti díjakat is szükséges megfizetnie. Ezen időszakra a bérlő bérleti díját a 2023. évi 80 %-ában javaslom megállapítani, azaz havi 127.922 Ft+ÁFA összegben.

A Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (2) bekezdése alapján részletfizetést, fizetési haladékot bruttó 500.000 Ft felett a képviselő-testület jogosult biztosítani.

A bérlő bérleti jogviszonya 2024. január 31. napjával lejár, így a kezdeményezem a bérleti jogviszony meghosszabbítását a részletfizetés időtartamára, azaz 2025. december 31. napjáig.

Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban részletezettek elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nagyatádi 1371/A/1 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Kossuth utca 7. szám alatti társasház földszintjén lévő, 147 m² nagyságú, 1. számú, az önkormányzat tulajdonában álló helyiségre Vass Attila Lajos egyéni vállalkozóval (székhelye: 7400 Kaposvár, Ady Endre utca 7., adószáma: 51032863-2-34) kötött 2024. január 31. napjáig hatályos bérleti jogviszonyt meghosszabbítja.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban megjelölt helyiségre Vass Attila Lajos egyéni vállalkozó részére:
 - használtruha, használcikk, lakástextil, lábbeli és méteráru kereskedelmi tevékenység céljára,
 - a helyiség bérleti, üzemeltetési, fenntartási, közüzemi költségek megfizetése és a bérleti biztosíték letétbe helyezése,
 - az éves bruttó bérleti díj 1 %-nak megfelelő összegű, de minimum bruttó 7.000 Ft szerződéskötési költség megfizetése mellett,
 - 2024. február 1. napjától 2025. december 31. napjáig – az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló rendeletében foglaltak szerint a bérlő kérelmére meghosszabbítható – bérleti jogot biztosít.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban megjelölt, összesen 147 m² nagyságú helyiség 2024. évi bérleti díját 2024. január 1-től 127.922 Ft/hó+ÁFA összegben állapítja meg. Ez a bérleti díj csak 2024. évre vonatkozik, az 2025. január 1. napjától a felek külön megállapodása nélkül a KSH által előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.
4. A Képviselő-testület a bérleti biztosítékot az eddigi bérleti jogviszony alatt letétbe helyezett bérleti biztosítékkal (288.855 Ft) azonos mértékben határozza meg.
5. A Képviselő-testület megállapítja, hogy Vass Attila Lajos egyéni vállalkozó bérlő a járványhelyzet, majd az azt követő energiahelyzet következtében 2023. december hónappal bezárólag tizenegy havi, összesen bruttó 2.208.118 Ft bérleti díj hátralékot, fizetési kötelezettséget halmozott fel, melynek kiegyenlítésére részletfizetési kérelmet nyújtott be.
6. A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdés c) pontja alapján engedélyezi Vass Attila Lajos egyéni vállalkozó bérlő részére, hogy az 1. pontban nevezett üzlethelyiség után keletkezett összesen bruttó 2.208.118 Ft bérleti díj hátralékot részletekben fizesse meg késedelmi kamat felszámolása nélkül, az alábbiak szerint:

- a) A hátralék megfizetésének időtartama 2024. január 1-től 2025. december 31. napja között, havi részletben. A részletet adott hónap 20. napjáig köteles a bérlő megfizetni.
 - b) A havi részlet mértéke az első hónapban bruttó 92.118 Ft, míg a második hónaptól a huszonnegyedik hónapig egységesen bruttó 92.000 Ft.
 - c) A részletfizetési időszakban a bérlőnek a részleten felül meg kell fizetnie a mindenkori aktuális havi bérleti díjat is.
 - d) Egyetlen részlet elmaradása esetén a teljes tartozás összege esedékessé válik.
7. A Képviselő-testület felkéri a város polgármesterét, hogy a bérleményben felmerült villamosenergia ellátási problémák helyreállítása során felmerülő költségeket szíveskedjen felülvizsgáltatni, és a bérbeadót terhelő felújítási kiadások elszámolásáról a bérleti díj hátralék fejében gondoskodjon.
8. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a bérleti szerződéshosszabbítás és a részletfizetési megállapodás aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. december 20.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2023. december 13.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

dr. Kovács Ildikó
jegyző