



Pusztaszabolcs Város Polgármestere
Polgármesteri Hivatal
2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2.
Tel./fax: 25/273-036
honlap: www.pusztaszabolcs.hu
e-mail: polghivatal@pusztaszabolcs.hu

Előterjesztés

Javaslat helyiségbérleti szerződés felmondására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat 2017. januárjában bérbe adta az önkormányzati tulajdonú Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. III/2. számú üzletet Kocsis Balázs vállalkozónak.

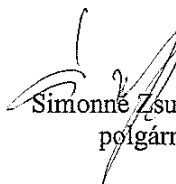
Kocsis Balázs már a kezdetektől fogva nem fizette a bérleti díjat. Valamilyen megmagyarázhatatlan okból az elmúlt ciklusban a nem fizetővel szemben nem léptek fel. Az új képviselő-testület megalakulását követően önkormányzatunk többször felszólította a bérlet a fizetés teljesítésére és még részletfizetési megállapodást is kötöttünk vele, ennek ellenére ismét nem teljesíti kötelezettségét a bérlet. Jelenleg 1,5 millió forintot meghaladó bérleti díj tartozása van. Mellékelem a tárgybani utolsó felszólításunkat.

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVII. törvény szerint a helyiségbérleti szerződés felmondható, amennyiben a bérlet a bérleti díjat nem fizeti.

Javaslom, hogy a bérleti szerződést mondjuk fel és a díjtartozást hajtsuk be.

Pusztaszabolcs, 2020. augusztus 12.




Simonné Zsuffa Erzsébet
polgármester

Határozati javaslat

A Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. III/2. önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérleti szerződésének felmondásáról

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a tájékoztatást arról, hogy Kocsis Balázs bérlet nem fizeti évek óta az önkormányzati tulajdonú Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. III/2. számú helyiség bérleti díját, ezért a bérleti szerződést felmondja azonnali hatállyal 2020. augusztus 31-vel.

A Képviselő-testület felszólítja Kocsis Balázst, hogy a helyiséget az önkormányzat birtokába adja vissza, a tartozását fizesse meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a helyiség visszaadásáról, valamint a bérleti díj tartozás megfizetéséről, szükség esetén végrehajtás útján.

Felélős: Simonné Zsuffa Erzsébet polgármester

Határidő: azonnal

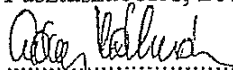
2017 FEBR 09.

Bérleti szerződés

Mely létrejött egyrészről **Pusztaszabolcs Város Önkormányzat** (Pusztaszabolcs, Velencei út 2. sz.) képviselőjében Csányi Kálmán polgármester, mint bérbeadó, és **Kocsis Balázs** (Pusztaszabolcs, Széchenyi u. 31.sz. alatti lakos) vállalkozó, mint bérlő között az alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

- 1.) A Pusztaszabolcs, Sport u. 2/2. sz. alatti társasház épületben lévő üzletek bérbeadó tulajdonát képezi.
- 2.) Bérbeadó a 5/2017. (I.25.) Kt. sz-ú határozat alapján, 2017. február elsejétől 5 év határozott időre bérbe adja, bérlő bérbe veszi az 1.) pontban meghatározott épület III/2. sz-ú, 39 m² alapterületű üzletét, a hozzá tartozó kiszolgáló- és szociális helyiségekkel, a jelenlegi, használatra alkalmas állapotában,
- 3.) Felek a bérleti díj mértékéről az 5/2017. (I. 25.) Kt. sz-ú határozat értelmében megegyeztek, melynek összege 2017. évben: 908,54- Ft/m²/hó+ÁFA, azaz 45.000,- Ft/hó. A bérleti díjat minden évben a Képviselő-testület felülvizsgálja. Amennyiben a Képviselő-testület által meghatározott díj – a felülvizsgálatot követően – nem éri el a nyertes pályázó ajánlatában szereplő árat, úgy továbbra is a pályázó ajánlatában szereplő ár az irányadó a helyiség bérbeadása tekintetében. A bérlő a bérleti díjat a tárgyhónap 10. napjáig köteles az önkormányzat számlájára átutalni.
- 4.) Bérlő belső átalakítási munkákat kizárólag a tulajdonos engedélyével végezhet.
- 5.) Bérlő a bérleményt „informatikai termékek kereskedelmi és szerviz szolgáltatása” üzlet céljára használja. A szükséges engedélyek beszerzése az ő kötelezettsége.
- 6.) A bérlő a bérleményben folytatott tevékenységeit csak a bérbeadó hozzájárulásával módosíthatja.
- 7.) Bérlő köteles az üzletre vonatkozóan felelősségbiztosítást kötni.
- 8.) A bérlemény rezsiköltségei a bérlőt terhelik, de a társasházi közös költségei bérbeadó fizeti meg.
- 9.) Bérleti jogviszony a felek bármelyikének felmondásával megszűnik. A felmondási idő – a bérbeadó részéről történő felmondás esetén – 3 hónap.
- 10.) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő, a bérleményt tisztán, használatra alkalmas állapotban, jelen bérleti szerződés mellékletében feltüntetett leltári tárgyakkal együtt köteles a bérbeadó részére átadni.
A bérlő, a bérleti jogviszony megszűnését követően cserehelyiségre nem tarthat igényt, kártalanítást nem igényelhet.
- 11.) A bérlemény albérletbe tovább nem adható.
- 12.) Bérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlemény állagát megőrzi, a bérleményt és közvetlen környezetét tisztán, rendben tartja.
- 13.) A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. valamint a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Pusztaszabolcs, 2017. január 26.



bérbeadó

Ellenjegyzem!

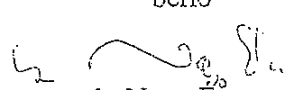
Pusztaszabolcs, 2017. január 26.



KOCSIS BALÁZS FERENC e.v.
2490 Pusztaszabolcs, Széchenyi u. 31.
Adószám: 60720539-2-27
Nyilvántartási szám: 22274284



bérlő


dr. Nagy Éva
jegyző



Púsztaszabolcs Város Önkormányzat
2490 Púsztaszabolcs, Velencei út 2.
Tel./fax: 25/273-036
Honlap: www.pusztaszabolcs.hu
e-mail: polghivatal@pusztaszabolcs.hu
Bankszámlaszám: 11736037-15361844-00000000

Szám: 44-4/2020.

Tárgy: Bérleti díj hátralék fizetési felszólítás

FIZETÉSI FELSZÓLÍTÁS

Tisztelt Kocsis Balázs!

A 2020.01.23-án a Púsztaszabolcs, Sport utca 2/2. III/2. számú üzlet bérleti díj hátralékának részletfizetésére vonatkozóan megállapodására került sor.

Ön az abban foglaltaknak nem tett eleget, csak egyetlen emelt összegű Bérleti díjat fizetett meg.

Felszólítom, hogy fizetési kötelezettségének **8 napon belül** tegyen eleget, ellenkező esetben a hátralék rendezéséhez Végrehajtási eljárás megindítására kerül sor. Az Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 25. § (1) és (5) bekezdés értelmében kezdeményezni fogja a Bérleti jogviszony felmondását.

Tájékoztatásul csatolom a hátralékról szóló kimutatást.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Számla száma	Fizetési határidő	Számlázott összeg	Teljesített összeg	Nyitott összeg
ÖNK-113/2017	2017.02.16.	28.000 Ft		28.000 Ft
ÖNK-282/2017	2017.04.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-402/2017	2017.05.10.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-509/2017	2017.06.14.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-592/2017	2017.07.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-680/2017	2017.08.09.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-769/2017	2017.09.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-850/2017	2017.10.10.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-881/2017	2017.10.18.	5.080 Ft		5.080 Ft
ÖNK-892/2017	2017.11.10.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-950/2017	2017.11.24.	40.500 Ft		5.080 Ft
ÖNK-980/2017	2017.12.09.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-20/2018	2018.01.16.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-54/2018	2018.02.05.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-85/2018	2018.03.09.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-127/2018	2018.04.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-204/2018	2018.05.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-276/2018	2018.06.09.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-354/2018	2018.07.10.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-427/2018	2018.08.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-466/2018	2018.09.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-535/2018	2018.10.09.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-597/2018	2018.11.13.	40.500 Ft		40.500 Ft
ÖNK-658/2018	2018.12.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/129	2019.06.13.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/154	2019.07.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/204	2019.08.15.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/10	2019.01.21.	40.500 Ft	40.500 Ft	0 Ft
KS-727190S-2019/34	2019.02.14.	40.500 Ft	40.500 Ft	0 Ft

KS-727190S-2019/59	2019.03.05.	40.500 Ft	40.500 Ft	0 Ft
KS-727190S-2019/84	2019.04.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/101	2019.05.13.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/263	2019.09.19.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/306	2019.10.11.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/344	2019.11.14.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2019/426	2019.12.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/4	2020.01.20.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/46	2020.02.14.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/82	2020.03.15.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/109	2020.04.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/151	2020.05.14.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/181	2020.06.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
KS-727190S-2020/221	2020.07.12.	40.500 Ft		40.500 Ft
Összesen				1.536.660 Ft

Pusztaszabolcs, 2020.08.06.



Tisztelt Polgármester Asszony,

Tisztelt Képviselők!

A 2020. augusztus 26-án tartandó Képviselő-testületi ülésen napirendként szereplő, az általam bérelt üzlethelység bérleti szerződésének felmondásával kapcsolatban írok Önöknek.

A Testület javaslata a bérleti viszony megszüntetése.

Indok a bérlet nemfizetés miatt felmondható. „Évek óta nem fizetett”

Valóban fennáll a tartozás, amin a COVID helyzet sem segített. A helyben történő vásárlások száma és értéke drasztikus mértékben lecsökkent. Erre alapozni nem lehet, ráadásul a pandémia várhatóan folytatódik.

A vállalkozásom így önmagában és ezen a szinten nem lehet nyereséges, ennek ellenére egy éve munkahelyet teremtett. Egy alkalmazottat fizetett, akit a járvány alatt sem bocsájtott el. Ennek a közvetett hatásait gondolom, hogy mindenki érti. A kialakult helyzetre helyben nem történt tudomásom szerint javaslat, intézkedés arra vonatkozóan, hogy a bérlők terheit csökkentsék. Példának hoznám Budapestet ahol idézem:

„Egységes könnyítés vonatkozik a budapesti önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiségek bérlőire, nekik sem kell bérleti díjat fizetniük március és júniusban, ahogy azt Karácsony Gergely főpolgármester még márciusban bejelentette.”

(forrás: *Portfolio.hu*) azaz nem nőtt volna a tartozásom az Önkormányzat felé.

A vállalkozás életképességének megőrzése érdekében tettem lépéseket, nevezetesen profilbővítést hajtottam végre. Ez a lépés adminisztratív okokból elhúzódott, de mára megvalósult. Így a kereskedelem személyes látogatást igénylő szegmensét ki tudjuk szolgálni. Az előző vészhelyzeti időszakból kiindulva, a lehetséges vásárlók megváltozott igényeinek megfelelően biztosíthatja a forgalmat, bevételt generálhat.

Mivel a bővítés jellege olyan, ezért az esetleges nyitva tartás-korlátozás sem fog vonatkozni az üzletre. A bővítésről annyit kívánok elmondani, hogy alapvetően

szolgáltatás illetve profilbővítés történ. Ez a hozzáadott érték tekintetében növeli a bevételt.

Nekem sem kellemes tartozni bárki felé. Véleményem szerint a kisebb bevétel is bevétel. Ezért kérném a következőket:

Ahogy Budapesten, de számos más településen a vészhelyzetre vonatkozóan kedvezmények léptek életbe, mely intézkedést a Kamara is javasolta az Önkormányzatoknak, esetleg én is utólag kedvezmény kaphassak;

A következő megállapodási javaslatot szeretném tenni a fennálló tartozás rendezésére:

1 hónapban 2 havi bérleti díj fizetése mellett tartsuk fenn a bérletet.

Ebben az esetben 2 fő nem veszíti el az állását, sőt esély lenne arra, hogy a vállalkozás is helyzete is javulhasson.

Készséggel állok személyesen is a Testület rendelkezésére, és részemről a kialakult helyzet megnyugtató rendezésére. *Szándékom komolyságát jelezve most 3 havi bérleti díjat átutaltam az Önkormányzat számlájára.*

Tisztelettel:

Kelt: Pusztaszabolcs, 2020. augusztus 26-án.