

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

65.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 16-i ülésére

Tárgy: Extra Kft bérleti díjcsökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 36658/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 3.** szám alatti, bérleti szerződés szerint **46 m²** (tulajdoni lap szerint **43 m²**) alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **egyéb helyiség** besorolású.

A fenti helyiséget az Extra Kft (Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. II. 12/a cégjegyzékszám: 01-09-267881, képviselő: Bálint Attiláné ügyvezető) bérli a 2006. május 2-án kelt 2010. december 31-ig szóló, valamint a 2011. december 7-én kelt határozatlan időre szóló, földhivatali bejegyzés változás miatt módosított bérleti szerződés tanúsága szerint, raktározás és klubhelyiség céljából. A bérleti szerződés megkötésekor összesen: 182.498,- Ft óvadékot fizetett meg.

A bérelő képviselője, Bálint Istvánné kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, melyben kéri a fenti helyiség vonatkozásában a bérleti díj csökkentését, cége anyagi nehézsége miatt. Kérelmében leírta, hogy a jelenlegi bérleti díjat is csak nagy erőfeszítések árán tudja kifizetni.

II. A betérjesztés indoka

A szerződés módosításának és a bérleti díj csökkentésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: 42.877,- Ft/hó

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. november 30. napjáig díj hátraléka nincs.

A 43 m² alapterületű vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 8.600,- Ft/hó

A Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 3. szám alatti helyiség a Grifon Property Kft által 2012. december 4-én készített, Gódor László ingatlan szakértő által 2013. november 28-án aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **7.100.000,- Ft**. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Józsefvárosi Önkormányzat képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 6 %-kal számított bérleti díja: **35.500,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten cégtár mérleg- és eredménykimutatás adatai alapján az Extra Kft 2010-ben 2.326 eFt árbevételt realizált, míg 2011-ben 1.008 eFt-ot, ami 2012-ben kissé emelkedett 1.606 eFt-ra. 2010-ben

mérleg szerinti eredménye -231 eFt, míg 2011-ben -1.689 eFt, 2012-ben pedig -3.233 eFt veszteséggel zárt.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Extra Kft. bérleti szerződés módosítását és a bérleti díjának a számított bérleti díj összegén, azaz 35.500,-Ft + Áfa bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapítását, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj 17 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a Bizottság helyt ad a bérlő kérelmének havonta 7.377,- Ft-tal csökken az Önkormányzat bérleti díj bevétele, azonban a kérelem elutasítása esetén, ha a bérlő visszaadja a helyiséget havi 8.600,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiség újbóli bérbeadásáig.

A kérelem engedélyezésével egy régóta a kerületben működő és jól fizető bérlő tartható meg, új bérbeadás esetén azonban a leendő bérlő fizetési készsége és hajlandósága kétséges.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadási jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

A Határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Határozat II. fejezet 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az udvari bejáratú helyiségben történő raktározás és a klubhelyiséghez tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A határozat 19. pontja alapján, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadási hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igénylendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A Rendelet 24.§ (2) bekezdés alapján a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadási megállapodás feltételekhez köthető. A bérlő a Rendelet 17. § (4) és a 24. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1) *hozzájárul* a **Budapest VIII. kerület, 36658/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 3.** szám alatti, bérleti szerződés szerint **46 m²** (tulajdoni lap szerint **43 m²**) alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget bérlő Extra Kft bérleti szerződésének módosításához, és a bérleti díj 35.500,- Ft + Áfa bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén történő megállapításához.
- 2) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

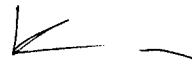
Határidő: 2013. december 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

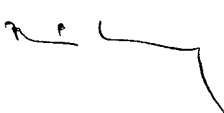
Budapest, 2013. december 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

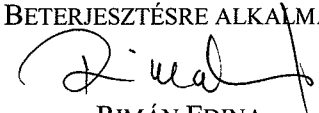
ELLENŐRIZTE:



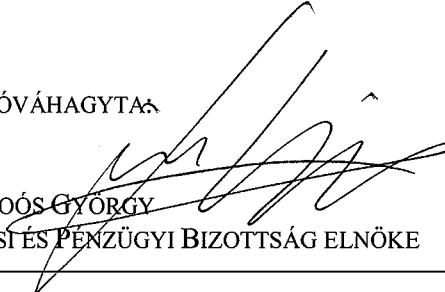
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 DEC 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE