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

Előterjesztő: Kisfalu Kft. 55 .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 10-i ülésére

Tárgy: Interdent-2002 Kft. bérleti díj csökkentési kérelme a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 2/C. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána referens
A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 35348/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Karácsony Sándor u. 2/C.** szám alatti, **43 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **raktár** besorolású.

A fenti helyiséget az Interdent-2002 Kft. (Budapest, Karácsony Sándor u. 2. fsz. 4., cégjegyzékszám: 01-09-706182, képviselő: Pencz Mónika Etelka ügyvezető) raktár céljára bérelte és jelenleg használja. A Kft. 2009. május 28-án kelt határozott idejű bérleti szerződése 2013. december 31-én lejárt. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor 50.310,- Ft óvadékot fizetett meg.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejárta előtt írásban felhívta a bérlő figyelmét arra, hogy bérleti szerződése lejár.

A bérlő 2013. december 16-án kelt, a Kisfalu Kft. által 2013. december 18-án iktatott kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez a bérleti szerződés lejártát megelőzően, amelyben kéri a fenti helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés meghosszabbítását és a bérleti díj csökkentését, a rossz gazdasági helyzetre hivatkozva. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

II. A beterjesztés indoklása

A szerződés hosszabbításának és a bérleti díj csökkentésének engedélyezése bérbeadói döntést igényel.

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **20.210,- Ft/hó.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: **16.100,- Ft/hó + Áfa.**

A nem lakás célú helyiség értéke a Grifton Property Kft. által 2014. január 23-án készített értékbecslése alapján: **2.100.000,- Ft**. Az utcai, pinceszinti helyiségnél a raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%, az így számított havi bérleti díj **10.500,- Ft / hó + Áfa.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013.december 31. napjáig 1.829,- Ft bérleti díj hátraléka van.

Az Opten cégtár mérleg- és eredmény kimutatás adatok alapján az Interdent-2002 Kft. 2010-ben 11.019 eFt nettó árbevételt realizált, míg 2011-ben 13.473 eFt-ot, ami 2012-ben kissé csökkent 12.534 eFt-ra.

Az Interdent 2002-Kft. a társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tett.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre az Interdent-2002 Kft. szerződésének meghosszabbítását határozott időtartamra, 2018. december 31-ig.

Nem javasoljuk a helyiség bérleti díjának csökkentését. A jelenleg fizetendő használati díj összege ugyan több mint 15 %-kal meghaladja a számított bérleti díjat, azonban a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat V. fejezet 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg. Továbbá a fenti határozat alapján a jelenleg fizetett 16.100,- Ft/hó + Áfa bérleti díj **20.210,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre történő emelését javasoljuk azzal, hogy amennyiben az éves fogyasztói árindex-szel történő bérleti díj emelés mértéke elmarad a közös költség összegétől, a bérleti díjat a közös költség változás időpontjától a közös költségnek megfelelő összegen kell megállapítani.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség Interdent-2002 Kft. részére történő további bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg jó műszaki állapotú helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói 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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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/Bérbeadói 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 utcai bejáratú pinceszinti raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A Határozat V. fejezet 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul** az Interdent-2002 Kft. által 2013. december 31-ig bérelt **Budapest VIII. kerület 35348/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Karácsony Sándor u. 2/C.** szám alatt található, **43 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség ismételt bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31-ig, **20.210,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen azzal, hogy amennyiben az éves fogyasztói árindex-szel történő bérleti díj emelés mértéke elmarad a közös költség összegétől, a bérleti díjat a közös költség változás időpontjától a közös költségnek megfelelő összegen kell megállapítani.

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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. február 17.
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon
Budapest, 2014. január 27.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE