

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/1

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. november 22.

..... sz. napirend

Tárgy: Kreatív Hobby 2001 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft bérleti díjainak felülvizsgálatára vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti és Üllői út 18. szám alatti nem lakás célú helyiségek esetében

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület,

- Üllői út 16/b. szám alatti (hrsz.: 36763/A/48), 118 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a 2003. május 09-én kelt határozatlan ideig tartó
- Üllői út 18. szám alatti (hrsz.: 36764/A/4), 63 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a 2005. október 14-én kelt határozatlan ideig tartó
- Üllői út 18. szám alatti (hrsz.: 36764/A/1), 756 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérlője a 2003. május 05-én kelt határozatlan ideig tartó, valamint
- Üllői út 20. szám alatti (hrsz.: 36765/A/1), 148 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérlője a 2009. január 20-án kelt és 2013. december 31. napjáig tartó bérleti szerződés szerint a Kreatív Hobby 2001 Kft.

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban egyéb és üzlethelyiségként szerepelnek.

A Kreatív Hobby 2001 Kft (székhely: 1085 Budapest VIII. kerület, Üllői út 18., cégjegyzékszám: 01 09 668450) ügyvezetője, Lukács Ádám kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben a Budapest VIII., kerület Üllői út 16/b. szám alatti, 36763/0/A/48 hrsz-ú, 118 m² alapterületű, valamint a Budapest

ÉRKEZETT

2012 NOV 13. 18⁰⁰

1

5661

VIII., Üllői út 18. szám alatti 36764/0/A/1 hrsz-ú, 756 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérleti díjának felülvizsgálatát kéri. A két helyiség vonatkozásában **900.000,- Ft** a bérleti díj ajánlata. Számításaik szerint a csökkentett bérleti díjakat és a részleteket még ki tudják termelni, amennyiben azonban a bérbeadó a kérést nem tudja teljesíteni, a bérleményeket kénytelenek visszaadni az Önkormányzat birtokába.

Indokolásul előadta, hogy az üzlethelyiségek bérleti díja a válság előtti árbevételi szintekhez lett igazítva, amelynek kigazdálkodása ma már nem reális.

A bérlőnek a 4 db helyiség vonatkozásában 2012. október 31-ig bruttó 1.027.173,- Ft (valószínűleg könyvelésből adódó) hátraléka áll fenn.

Jelenlegi bérleti díj előírás a kérelemmel érintett

- 36763/0/A/48 hrsz-ú, 118 m² alapterületű helyiségre 93.513,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak,
- 36764/0/A/1 hrsz-ú, 756 m² alapterületű helyiségre 1.103.249,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a 36763/0/A/48 hrsz-ú, 118 m² alapterületű vízőrával nem rendelkező helyiségre 29.542,- Ft/hó, a 36764/0/A/1 hrsz-ú, 756 m² alapterületű vízőrával rendelkező helyiségre 106.596,- Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/b szám alatti (36764/0/A/48 hrsz), 118 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, **becsült forgalmi értéke: 11.404.000,- Ft.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 224/2012. (VII. 05.) számú Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal **számított bérleti díja: 76.027,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 18 szám alatti (36764/0/A/1 hrsz), 756 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, **becsült forgalmi értéke: 178.620.000,- Ft.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 224/2012. (VII. 05.) számú Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal **számított bérleti díja: 1.190.800,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) önkormányzati rendelet 18/A. § b) pontja értelmében vagyon hasznosítására, használatba, vagyonkezelésbe adására jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nettó 100 millió Ft összesített vagyonügyleti érték felett a Képviselő-testület jogosult.

A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának VI. fejezet 26. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. Az üzlet tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A határozat 14. pontja alapján a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglaltaktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni a bérleti jogviszony időtartamának, és a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a bérlő szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig a bérbeadói oldalról a szerződés módosításáról nem lehet megállapodni, amíg:

- a) a bérlőnek az Önkormányzattal vagy a Vagyongazdálkodóval, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérléssel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésnek átütemezéséről,
- b.) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,
- c.) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
- d.) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó és/vagy a Vagyongazdálkodó a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

A rendelet 22. § (2) bekezdése alapján a szerződés módosításáról való bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen, de nem kizárólag a bérlőnek vállalnia kell:

- a.) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b.) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg.
- c.) a bérlő vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.
- d.) megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést.

A kisebb alapterületű helyiség vonatkozásában a bérleti díjjal kapcsolatos döntés meghozatala az értékhatár tekintetében Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik, de javasolt, hogy a két helyiség esetében a bérbeadói döntést ugyanaz a hatáskörrel rendelkező bérbeadói joggyakorló hozza meg.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a Kreatív Hobby 2001 Kft részére 20 %-kal alacsonyabb bérleti díj megállapítását, továbbá a bérleti szerződés módosítását a kérelemben leírt 2 helyiség vonatkozásában 2012. december 01-től 2013. december 31-ig.

A bérleti díj összege a 36763/0/A/48 hrsz-ú, 118 m² alapterületű helyiségre 74.810,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak, amely 2014. január 01-től 93.513,- Ft + Áfa + infláció + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

A bérleti díj összege a 36764/0/A/1 hrsz-ú, 756 m² alapterületű helyiségre 882.599,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak, amely 2014. január 01-től 1.103.249,- Ft + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

Azért javasoljuk a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítását, mert a Kreatív Hobby 2001 Kft már 2003 óta bérlője az Önkormányzatnak, és a fent részletezett ügyet megelőzően fizetési kötelezettségeit rendben teljesítette. A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítását átmeneti időre javasoljuk, tekintve, hogy a csökkentés időtartama alatt a gazdasági folyamatok pozitív irányba is elmozdulhatnak, és a bérleti díj összege kigazdálkodható lesz.

Előnyösebb az Önkormányzat számára a bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítása, és a fizető bérlő megtartása, mintha a helyiség megüresedne. A bérleti jogviszony esetleges megszűnését követően az ingatlanok hasznosításának esélye – akár bérbeadás, akár értékesítés útján – kétséges.

A bérleti díj alacsonyabb összegben történő megállapítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

.....év (...hó....nap) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Kreatív Hobby 2001 Kft által bérelt nem lakás célú helyiségek bérleti szerződéseinek módosításához és a bérleti díjának 20 %-kal alacsonyabb összegben történő megállapításához, 2012. december 01-től 2013. december 31-ig tartó időtartamra az alábbiak szerint:
 - a.) Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/b. szám alatti 36763/0/A/48 hrsz-ú, 118 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérleti díja 2012. december 01-től 74.810,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összeg, 2014. január 01-től 93.513,- Ft + Áfa + infláció + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.
 - b.) Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti 36764/0/A/1 hrsz-ú, 756 m² alapterületű nem lakás célú helyiség bérleti díja 2012. december 01-től 882.599,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összeg, amely 2014. január 01-től 1.103.249,- Ft + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a fennálló bérleti díj hátralékát (2012. október 31-ig 1.027.173,- Ft) a szerződés megkötéséig egyenlítsé ki.
- 3.) a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2012. november 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2012. november 9.

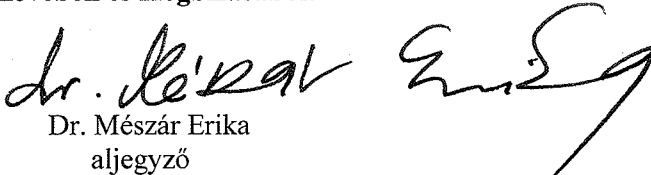

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző