

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 18-i ülésére

**Tárgy: A NOVOTRACE Bt bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.) szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

#### Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 35728/2/D/539 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII., Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.)** szám alatt található, 147 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 egyenlő (kb. 74 + 74 m<sup>2</sup>) alapterületű, műszakilag nem összefüggő, külön közművekkel rendelkező utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérloje a NOVOTRACE Szolgáltató Bt (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 9-11. cégjegyzékszám: 01-06-517833; képviselő: Baranyai Pálné). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 1997. június 18-én jött létre jogutódlás címén, határozatlan időtartamra a NOVOTRACE Kft. jogutódljaként.

A bérlo a helyiséget számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz céljára használja. A bérlo a szerződéskötéskor nem fizetett óvadékok.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolása.

A NOVOTRACE Bt képviselője, Baranyai Pálné, a 2012. október 10-én és 2012. november 7-én tárgyalt kérelmében a bérleti díj végleges csökkentését kérte mivel árbevétele alacsony, és az évek óta növekvő díjat nem tudja kitermelni. A tevékenységét a lakosság részére a kerületben 1997. óta, 15 éve folyamatosan végzi. A cég tevékenysége az utóbbi időben átalakult, így a kereskedelmi tevékenységből származó forgalom lecsökkent, tulajdonképpen szervizelési, javítási tevékenységet végez. Jelezte, hogy a bérleményének egyik részét – mivel két különálló részből van szó – visszaadná, amennyiben ezzel a bérleti díjat csökkenteni tudná. Az üzletét azonban nem szeretné bezárni, ezért kérte a bérleti díj 50 %-os csökkentését, valamint a bérleti díj 5 éven keresztül változatlan szinten tartását. Kérte vegyék figyelembe, hogy a bérleti díjat mindig rendben fizették, és jelentős összegeket fordítottak a helyiség állapotának javítására. Gazdálkodási bevételeinek alátámasztása érdekében megküldte a 2011. évi és a 2012. I.; II. félévi mérlegbeszámolóját.

A Tisztelt Bizottság 2012. október 10-i ülésén tárgyalta a NOVOTRACE Bt kérelmét, amelyet elnapoltak, mivel a megalapozott döntés meghozatala érdekében az előterjesztést a Kisfalu Kft kiegészítette a Társaság gazdálkodási adataival, és a helyiségre készített új értébecslés szerinti forgalmi értékkel. A Tisztelt Bizottság a kiegészített előterjesztést 2012. november 07-én ismételt tárgyalta, és a 1340/2012. (XI. 07.) számú határozatában a bérleti díjat 110.000,- Ft/hó + Áfa összegben állapította meg, továbbá előírta a rendelet 13. § (2) bekezdésben meghatározott óvadék megfizetésének kötelezettséget is.

A bérleti szerződés módosítására nem került sor, mert a bérlo elmondta, hogy a helyiség két teljesen különálló részének csak egyik részét használja, továbbá az újonnan megállapított bérleti díjat, valamint az óvadék összegét nem tudja befizetni. Kérelmének kivizsgálása után tájékoztattuk, hogy a két helyiség megosztását kezdeményezzük, amennyiben a tulajdonos Önkormányzat, valamint a Társasház engedélyét megkapjuk. A Tisztelt Bizottság 107/2013. (II. 4.) számú határozatában hozzájárult az alapító okirat módosításához.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 123.588,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): 27.535,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlonek 2012. december 31-ig nincs díj tartozása.

2013. január 17-én a bérlo ismételt kérelmet juttatott el Társaságunkhoz, amelyben a bérleti díjának 95.000,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását kér, a Bizottság 1340/2012. (XI. 07.) számú határozatában

engedélyezett 2012. november 01-től kezdődően, továbbá az óvadék fizetési kötelezettségét 1 hónapra eső összegben kéri csökkenteni, mivel korábban nem fizetett óvadékot és a 3 havi óvadék befizetése nagy gondot okozna.

A **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** (Práter u. 44.) szám alatti (35728/2/D/593 hrsz), 147 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre a Grifon Property Kft által 2012. október 16-án készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **16.500.000,- Ft.** A helyiségben végezett tevékenységhez (kereskedelem, szerviz) tartozó bérleti díj 8 %, azaz: **110.000,- Ft/hó + Áfa.**

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 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 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezet 20. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Képviselő-testületi határozat 5. p) pontja értelmében, amennyiben a helyiségben többféle tevékenységet végeznek a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell alapul venni, amely alapján magasabb bérleti díj igényelhető.

A Képviselő-testületi 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 Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A szerviz tevékenységhez 6 %-os, míg a kereskedelmi tevékenységhez 8 %-os szorzó tartozik, ezért a bérleti díj megállapításánál a 8 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi határozat 9. pontja értelmében a bérleti díj az, az összeg, amire bérleti szerződés köthető. A 14. pont alapján a szerződés módosítására irányuló bérleti 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 bérleti díj fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A Rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérleti díj 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a rendelet 15. § (4) bekezdése és a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

A Rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni az óvadék összegének mérsékléséről.

#### **Szakmai javaslat:**

**Javasoljuk** a fenti helyiséget bérlő NOVOTRACE Bt bérleti szerződésének bérleti díj tekintetében történő módosítását **95.000,- Ft/hó +Áfa összegre**, a határozathozatalt követő hónap 1. napjától, azaz 2013. március 01-től. Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díj visszamenőleges, 2012. november 01-től történő megállapítását.

**Javasoljuk** az óvadék összegének 1 hónapra eső bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz 120.650,- Ft összegben történő megállapításának engedélyezését.

A NOVOTRACE Bt 2010-ben 5.875 eFt nettó árbevételt realizált, 2011-ben 6.016 eFt-ot, 2012-ben 4.652 eFt-ot. Mérleg szerinti eredménye 2010-ben negatív, 2011-ben pozitív, 2012-ben ismét negatív.

Készletállománnyal nem rendelkezik, követelései 2011-ben 704 eFt-ot tettek ki, 2012-ben 247 eFt-ot, pénzeszköz állománya 2011-ben 442 eFt volt, 2012-ben 526 eFt-re emelkedett. Rövid lejáratú kötelezettségei 2011-ben 178 eFt-ot tettek ki, 2012-ben 278 eFt-ot.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, a bérleti díj által kért bérleti díjon, mert így a helyiség folyamatos bérleti díj bevétele eredményez az Önkormányzat számára, még így is, hogy kisebb a számított bérleti díjnál, továbbá az így megállapított bérleti díj az Önkormányzat által fizetendő közös költség összegének mintegy háromszorosa. A bérleti díj 15 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt. Az alacsonyabb bérleti díj megállapítása az Önkormányzat számára még mindig kedvező, mert a közös költségen felül plusz bevételhez jut az Önkormányzat.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti egy mindig rendben fizető bérlőjét. A régi típusú bérleti szerződése ezzel a módosítással közjegyzői okiratba foglalásra kerül, ami a bérlő esetleges tartozása esetén gyorsabb behajtást, helyiség kiürítést eredményez.

A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díj felülvizsgálatával és a bérleti szerződés módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

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

- 1.) hozzájárul a NOVOTRACE Bt által bérelt **Budapest VIII. kerület, 35728/2/D/539** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** (Práter u. 44.) szám alatti **147 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **95.000,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összesen történő megállapításához a határozathozatalt követő hónap 1. napjától, azaz 2013. március 1-től.
- 2.) a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az óvadék fizetési kötelezettséget 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegben írja elő.
- 3.) a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

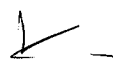
Határidő: 2013. február 25.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

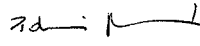
Budapest, 2013. február 8.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

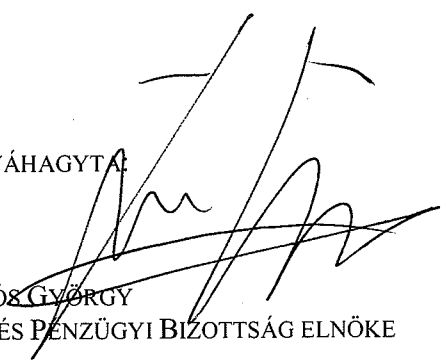
  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2013 FEBR 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE