

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Non-Stop Ati Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/b. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Oszmann Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 36273/0/A/46 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/b. szám** alatt található, 57 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője a **Non Stop Ati Kft** (székhely: 1083 Budapest, Üllői út 66/b., cégjegyzékszám: 01-09-260177, képviseli: Angyal András). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2005. július 15-én jött létre határozatlan időtartamra. Az eredeti bérleti szerződés 1997. december 16-án, a Nívó Fortuna Fodrász Kiszövetkezettel jött létre, amely több alkalommal, a bérelő szervezetének átalakulása, valamint bérletársi jogviszony létesítése miatt módosításra került.

A bérelő a helyiséget iroda céljára használja. Óvadékot a szerződéskötéskor nem fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

A Non-Stop Ati Kft képviselője kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj végleges csökkentését kéri mivel árbevétele alacsony, és az évek óta növekvő díjat nem tudja kitermelni. A cég tevékenysége autósiskola. Az utóbbi időben növekvő benzinárak, az oktatójárművek magas karbantartási költségei, valamint az egyre kevesebb jogosítványt szerezni vágyók száma miatt a forgalma lecsökkent. Az irodát nem szeretné bezárni és a helyiséget visszaadni, ezért kéri a bérleti díj csökkentését, valamint a bérleti díj 5 éven keresztül változatlan szinten tartását. Kéri figyelembe venni, hogy a bérleti díjat mindig rendben fizette, és jelentős összegeket fordított a helyiség állapotának javítására.

Jelenlegi bérleti díj előírás: 117.923,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): 8.550,- Ft/hó.

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

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/b. szám alatti (36273/A/46 hrsz), 57 m² alapterületű helyiség Grifon Property Kft által 2012. december 5-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **8.200.000,- Ft**. A helyiségben végzett tevékenységhez (oktatás) tartozó bérleti díj 6 %, azaz: **41.000,- Ft/hó + Áfa**.

A bérbeadási 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 bérbeadási 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/Bérbeadási jogokat gyakorló szervezete dönt.

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 bérleti díj megállapításánál az oktatási és szociális tevékenységhez 6 %-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 díjnal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni a bérleti jogviszony időtartamának, és a bérleti fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A Rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérletjelölt 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.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlet Non-Stop Ati Kft bérleti szerződésének bérleti díj tekintetében történő módosítását a jelenlegi nettó bérleti díj 25 %-os csökkentése, azaz **88.442,- Ft/hó + Áfa összegre** történő módosítása miatt.

A Non-Stop Ati Kft 2010-ben 25.994e Ft nettó árbevételt realizált, 2011-ben pedig 29.180e Ft-ot. A mérleg szerinti eredménye 2010-ben 179e Ft volt, ezzel szemben 2011-ben 0 Ft. A kötelezettségek 2010-ben 105e Ft volt, ez 2011. évben 3.007e Ft-ra nőtt. Kiadásai nőttek és üzleti tevékenység eredménye jelentősen csökkent.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlet által jelenleg fizetett bérleti díj meghaladja a számított bérleti díjat. A bérlet 7 éve folyamatosan üzemelteti az üzletet, és a nehéz gazdasági helyzet ellenére bérleti díj elmaradása nem volt. Nem javasolunk magasabb csökkentést, mivel az árbevétele nagyságrendje alapján vélhetően a csökkentett bérleti díj összegét ki tudja gazdálkodni. Nem javasoljuk az inflációs emeléstől történő eltekintést sem.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlet visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti egy mindig rendben fizető bérletjét. A régi típusú bérleti szerződése ezzel a módosítással közjegyzői okiratba foglalásra kerül, ami a bérlet 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 Non-Stop Ati Kft által bérelt **Budapest VIII. kerület, 36273/0/A/46** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői u. 66.** szám alatti **57 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj **88.442,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén történő megállapításához 2013. január 01-től.
- 2.) nem tekint el a bérleti díj inflációs emelésétől.
- 3.) a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlet 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Felelős: Kisfalvi Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. február 20.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

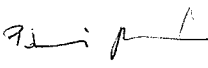
Budapest, 2013. február 8.

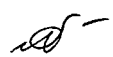
Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: OSZMANN LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2013 FEBR 12.

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE