

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.1.
.....számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 11-i ülésére

Tárgy: A Pázsitos Kft. bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 35252/0/A/8 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII., Baross u. 80.** szám alatt található, 53 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Pázsitos Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 80.; cégjegyzékszám: 01-09-723605; képviselő: Szilágyiné Tóth Zsófia). A jelenleg hatályos bérleti szerződés 2004. április 19-én jött létre jogutódlás címén, határozatlan időtartamra a „Pázsitos” Kereskedelmi Közkereseti Társaság jogutódjaként.

A bérlő a helyiséget villamossági termékek kiskereskedelme céljára használja. A bérlő jogelődje 367.569,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolású.

A Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1047/2012. (VIII. 29.) számú határozatában engedélyezte a fenti címen lévő helyiséget bérlő Pázsitos Kft. bérleti szerződés módosítását a bérleti díj 89.539,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását 2013. szeptember 30-ig, 2013. október 01-től a bérleti díj 111.924,- Ft/hó + Áfa + infláció összegre történő emelkedésével.

A bizottsági határozatról a Pázsitos Kft-t 2012. szeptember 04-én kelt levelével a Kisfalu Kft. értesítette. A levél a cég székhelyére került postázásra, ahol a tértivevény tanúsága szerint a levelet Bardócz István (tag) 2012. szeptember 11-én vette át. A levél tartalmazta, hogy annak kézhezvételétől számított 8 napon belül a szerződéskötés előkészítése miatt a Kisfalu Kft. Helyiség Bérbeadási Csoportját keresse fel a Társaság képviselője. A levélben foglalt határidőn belül a Társaság cégjegyzésére jogosult személy (Szilágyiné Tóth Zsófia ügyvezető) nem kötötte meg a bérleti díj csökkentésre vonatkozó bérleti szerződés módosítást.

Bardócz István a társaság tagja elektronikus levelében leírta, hogy hosszabb idejű kórházi tartózkodása miatt nem tudta a bérleti szerződés módosítás aláírása miatt felkeresni a Kisfalu Kft-t.

Ezután Bardócz István (tag) elektronikus levelében ismételtén kérte a bérleti díj csökkentés engedélyezését, továbbra is hivatkozással kórházi tartózkodására (csatolta a zárójelentéseket, az egyik 2012. július 27-től, 2012. augusztus 07-ig, és 2012. szeptember 18. és 2012. szeptember 26-ig tartó időszakot igazol) és azt, hogy ő csak a kórházban olvasta el az értesítés, t és elfelejtette értesíteni a cégjegyzésre jogosult ügyvezetőt.

A Pázsitos Kft. képviselője, Szilágyiné Tóth Zsófia írásban megerősítette a fenti kérelmet, és ismételtén kérte a helyiség bérleti díjának csökkentését a fent említett bizottsági határozatban engedélyezett bérleti díjon.

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.

2012. évi bérleti díj előírás: 111.924,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak.

2013. évi (inflációval emelt) bérleti díj előírás: 118.304,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak.

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): 10.395,- Ft/hó.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartás szerint a bérlőnek 2013. február 28-ig nincs bérleti-közüzemi és külön szolgáltatási díj tartozása.

A Grifon Property Kft. által 2012. június 18-én készített értékbecslés, amely 2013. február 25-én aktualizálásra került a 35252/0/A/8 hrsz-ú, 53 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **9.200.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8%, azaz a számított bérleti díj összege **61.333,- 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 kereskedelmi tevékenységhez 8 %-os szorzó tartozik.

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 bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglaltaktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnél alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni a bérleti jogviszony időtartamának, és a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján:

- a) a határozatlan időre szóló bérleti szerződés határozott időtartamra való módosítása után milyen időtartamra szól,
- b) a módosított bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege mióta változatlan összegű,
- c) a bérleti jogviszony időtartamát, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot,
- d) a bérlő fizetési fegyelmét a bérbeadó irányába.

A Rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlő 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 Pázsitos Kft. bérleti szerződésének bérleti díj tekintetében történő módosítását **89.539,- Ft/hó + Áfa összegre** 2013. március 01-től, 2014. február 28. napjáig, 2014. március 01-től a bérleti díj **118.304,-Ft/hó + Áfa + infláció** összegre emelkedik.

Az Opten cégnyilvántartó rendszere szerint a Pázsitos Kft. 2010-ben 18.207 eFt nettó árbevételt realizált, mely 2011-ben 17.354 eFt-ra csökkent. Mérleg szerinti eredménye 2010-ben negatív, 2011-ben pozitív.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében egy évre, mivel a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj a számított bérleti díj közel kétszerese, és a csökkentett bérleti díj is magasabb, mint ami új bérbeadás esetén várhatóan elérhető. A bérlő 12 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 bérleti szerződés 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 Pázsitos Kft. által bérelt **Budapest VIII. kerület, 35252/0/A/8** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 80.** szám alatti **53 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **89.539,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapításához 2013. március 1-től, 2014. február 28. napjáig, 2014. március 01-től a bérleti díj **118.304,-Ft/hó + Áfa + infláció** összegre emelkedik.
- 2.) a bérleti szerződés módosítás megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 22. § (2) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását, valamint a 22. § d) pontja alapján a már megfizetett óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre való feltöltését vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. március 18.

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 27.

Tisztelettel:

KISFALU
Műszaki és Vagyongazdálkodó Kft.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

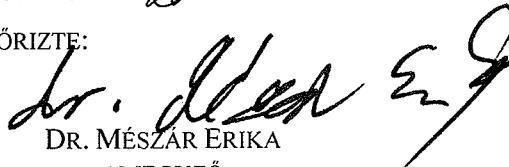
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT 

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

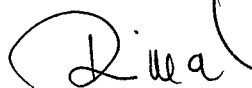
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

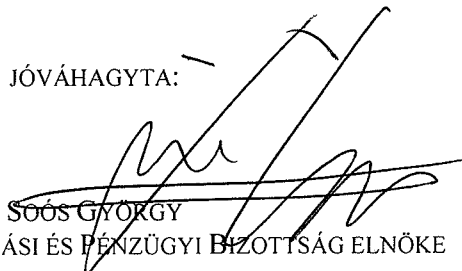

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁRC 05.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE