

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 13-i ülésére

Tárgy: A Flag Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 36227/A/0/19 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám** alatt található, 22 m², melyhez csatolásra került a **36227/A/0/4 hrsz-on** nyilvántartott, 27 m² alapterületű helyiség (bérleti szerződés szerint 48 m²) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Flag Kft (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 51. cégjegyzékszám: 01-09-066375; képviselő: Molnárka Zoltán) az 1992. március 2-án kelt, 2001. november 7-én módosított határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés tanúsága szerint. Továbbá a Flag Kft a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 36227/A/0/17 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám** alatt található, 151 m² (bérleti szerződés szerint 112 m²) alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiségnek a 1992. március 4-én kötött határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés tanúsága szerint. A bérlő a 49 m² alapterületű helyiséget üzlet szerviz és raktározás, a 151 m² alapterületű helyiséget szerviz céljára használja.

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban raktárhelyiségként szerepelnek.

A Flag Kft képviselője, Molnárka Zoltán 2012. január 6-i kérelme alapján a Tisztelt Bizottság 670/2012. (V. 30.) számú határozatában úgy döntött, hogy:

- 1) *„hozzájárul a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám** alatti, 36227/0/A/17 hrsz-ú, 151 m² alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés bérleti díj tekintetében történő módosításához úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól 2012. december 31. napjáig 54.049,- Ft + Áfa/hónap, 2013. január 1. napjától 72.066,- Ft + Áfa/hónap.*
- 2) *„hozzájárul a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám** alatti, 36227/0/A/4 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, helyiségre kötött bérleti szerződés, bérleti díj tekintetében történő módosításához úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól 2012. december 31. napjáig 15.884,- Ft + Áfa/hónap, 2013. január 1. napjától 23.827,- Ft + Áfa/hónap.*
- 3) *„hozzájárul a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám** alatti, 36227/0/A/19 hrsz-ú, 22 m² alapterületű, alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés, bérleti díj tekintetében történő módosításához úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól 2012. december 31. napjáig 12.943,- Ft + Áfa/hónap, 2013. január 1. napjától 19.414,- Ft + Áfa/hónap.*
- 4) *a 1) – 3) pontban foglalt bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a fennálló (a határozathozatal időpontjában, 2012. május 31-ig 766.995,- Ft) bérleti díj hátralékát a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben kiegyenlítsé, bérleti díj tartozással ne rendelkezzen.*

- 5) a 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 22. § (2) d) bekezdése alapján a bérlőjelölt 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére (feltöltésére), a 22. § (2) c) pontja alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.”

A bérlő a fenti határozatban foglaltaknak nem tett eleget, hátralékát 8 napon belül nem rendezte, így a díjcsökkentést nem tudtuk végrehajtani.

2013. január 31-én Molnárka László ismét kérelemmel fordult Társaságunkhoz, amelyben kérte, hogy a fenti határozatban megítélt kedvezményt adja meg az Önkormányzat a 2013. évre és a további időszakra.

Jelenlegi bérleti díj előírás: a 17-es albetétre: 95.217,- Ft, a 19-es + 4-es albetétre: 50.784,- Ft.

A vízórás helyiségekre az Önkormányzat által fizetett közös költség a 17-es albetétre: 18.909,- Ft, a 19-es albetétre: 6.633,- Ft, a 4-es albetétre: 8.481,- Ft havonta.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek a fenti helyiségek vonatkozásában 2013. március 31-ig tartozása nincs.

A Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti (hrsz.: 36227/0/A/17), 151 m² alapterületű helyiség az Avant Immo Kft (Bártfai László) által 2012. április 16-án készített, Gódor László ingatlan szakértő által 2013. március 25-én aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye szerinti **forgalmi értéke: 12.120.000,- Ft.** A helyiségben végzett tevékenységhez (raktározás) tartozó bérleti díj 8 %, azaz: **számított bérleti díja: 80.800,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti (hrsz.: 36227/0/A/19), 22 m² alapterületű helyiség az Avant Immo Kft (Bártfai László) által 2012. április 16-án készített, Gódor László ingatlan szakértő által 2013. március 25-én aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye szerinti **forgalmi értéke: 3.530.000,- Ft.** A helyiségben végzett tevékenységhez (üzlet, szerviz és raktározás) tartozó bérleti díj 8 %, azaz: **számított bérleti díja: 23.533,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest VIII. kerület, Práter u. 51. szám alatti (hrsz.: 36227/0/A/4), 27 m² alapterületű helyiség az Avant Immo Kft (Bártfai László) által 2012. április 16-án készített, Gódor László ingatlan szakértő által 2013. március 25-én aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye szerinti **forgalmi értéke: 4.330.000,- Ft.** A helyiségben végzett tevékenységhez (üzlet, szerviz és raktározás) tartozó bérleti díj 8 %, azaz: **számított bérleti díja: 28.867,- 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. (továbbiakban 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 bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglaltaktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjről

is meg lehet állapodni a bérleti jogviszony időtartamának, és a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A Rendelet 22. § (2) d) pontja alapján a bérlőjelölt 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 22. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosításáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni, amennyiben a bérlővel szemben nem állnak fenn kizáró okok. A Rendelet 22. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosítása feltételekhez köthető. „Különösen - de nem kizárólag - a bérlőnek vállalnia kell, hogy:

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.”,

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51.** szám alatti, 36227/0/A/17 hrsz-ú, **151 m²** alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés bérleti díj tekintetében történő módosítását úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól a számított bérleti díjnak megfelelően 80.800,- Ft + Áfa/hónap.

Javasoljuk a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51.** szám alatti, 36227/0/A/4 hrsz-ú, **27 m²** alapterületű, és 36277/0/A/19 hrsz-ú, **22 m²** alapterületű, összesen **49 m²** alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés, bérleti díj tekintetében történő módosítását úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól **10 %-os** csökkentésnek megfelelően 47.160,- Ft + Áfa/hónap.

Az Opten cégnyilvántartó rendszere szerint a társaság értékesítési árbevétele 2009. évhez képest (79.730 eFt) 2010. évben (84 290 eFt) nőtt. 2011-ben (73.237 eFt) 2009. és 2010. évhez képest csökkent. A kötelezettség állománya 2010-ben a legmagasabb. A cég 2010-ben kis mértékben pozitív eredménnyel zárt (71 eFt), amitől messze elmaradt a 2011. évi eredménye, amikor a tevékenység veszteséges volt (-2.872 eFt). Összességében elmondható, hogy a társaság gazdálkodási volumene és gazdálkodási mutatói 2011-ben jelentősen visszaestek.

A bérleti díj csökkentése miatt a bérleti szerződés módosításba már belefoglalásra kerül a 30 napos felmondási idő, továbbá a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásra kötelezett. Ezek a feltételek nincsenek a jelenleg érvényes bérleti szerződésbe foglalva, ezért a szerződés módosítás több szempontból is kedvező az Önkormányzat számára. A bérleti szerződés módosítása szükséges is lenne, mivel az alapító okirat készítését megelőzően kötött bérleti szerződések nincsenek összhangban az alapító okiratban szereplő alapterületekkel. A módosítással rendezhető a helyzet.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, amelynek újbóli bérbeadása kétséges.

A döntés 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:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51.** szám alatti, 36227/0/A/17 hrsz-ú, **151 m²** alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés bérleti díj tekintetében történő módosításához úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól 80.800,- Ft + Áfa/hónap.
- 2) hozzájárul a Flag Kft-vel, a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 51.** szám alatti, 36227/0/A/4 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, és 36277/0/A/19 hrsz-ú, 22 m² alapterületű, összesen **49 m²** alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés, bérleti díj tekintetében történő módosításához úgy, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés módosítást követő hónaptól 47.160,- Ft + Áfa/hónap.
- 3) a bérleti szerződés módosításának 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) d.) pontja alapján az óvadék feltöltését, és a 22. § (2) c.) pontja alapján a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. május 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. április 30.

Tisztelettel:

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
9.
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁJ 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE