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

Előterjesztő: Kisfalu Kft 6.10. ...számú napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 27-i ülésére

Tárgy: Kárpitos Ipari Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti helyiség 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, 36694/0/A/2 hrsz**-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatt található, utcai, földszinti, 195 m^2 alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője a **Kárpitos Ipari Kft** (székhely: 1084 Budapest Tolnai L. u. 32/34. cégjegyzékszám: 01-09-885334; képviselő: Sági Kis Attila) az 1999. május 10-én kelt, 2012. július 6-án módosított határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződés tanúsága szerint. A bérlő a helyiséget bútorüzlet és bútor javítás céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor 129.207,- Ft óvadékot fizetett.

A helyiség a tulajdoni lapon: üzlethelyiség besorolású.

A cég képviselője, Sági Kis Attila kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben az inflációs emeléstől való eltekintést kéri, amíg recesszióban van a gazdaság, mivel árbevétele erősen lecsökkent, a növekvő bérleti díjat nehezen tudja kitermelni. A tevékenységüket nem szeretnék befejezni.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **297.099,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **31.801,- Ft/hó**.

Nyilvántartásunk szerint 2013. április 30-ig, bérleti díj tartozása nincs.

A **Budapest VIII. kerület, József krt. 43.** szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő **36694/0/A/2** hrsz-ú, 195 m^2 alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlan-vagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **38.585.000,- Ft**. A helyiségben végezett tevékenységhez (üzlet és raktározás) tartozó bérleti díj 8 %-kal **számított bérleti díja: 257.233,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.
A 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat VI. fejezet 26. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága **döntése** alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – a c) és d) pont értelmében az alábbi körülmények mérlegelése alapján: a bérleti jogviszony időtartamát, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, valamint figyelembe véve a bérlő fizetési fegyelmét.

A határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása.

A rendelet 22. § (2) bekezdés d.) pontja alapján a bérlő óvadékot köteles feltölteni a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bérleti díj mértékére.

A rendelet 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiséget bérlő **a Kárpitos Ipari Kft** bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, és a bérleti díj **281.078,- Ft/hó** + **Áfa** összegre történő csökkentését (azaz a 2012-es összegen történő megállapítását) a 2013. május 1-től.

Javasoljuk továbbá a 2014. évi inflációs emeléstől történő eltekintést is.

Az OPTEN cégnyilvántartó szerint a Kárpitos Ipari Kft árbevétele 2009-ben 40.805e Ft, 2010-ben 29.495e Ft és 2011-ben 27.742e Ft volt, mérlegszerinti eredménye 2009-ben 203e Ft, 2010-ben 2.683e Ft és 2011-ben 327e Ft volt.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, tekintettel arra, hogy a bérlő már 14 éve bérli a helyiséget és a nehéz gazdasági helyzet ellenére elmaradása nem volt.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszíti egy jól fizető bérlőjét.

A kérelem engedélyezése esetén a bérlő régi szerződése helyett újat köt, amely mellé közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot ír alá, mely előnyösebb az Önkormányzat számára.

A bérleti díj alacsonyabb összegen történő megállapítása 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 Kárpitos Ipari Kft** által bérelt Budapest **VIII. 36694/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 43.** szám alatti **195 m^2** alapterületű, utcai, földszinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség

vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj **281.078.- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben történő megállapításához 2013. május 1-től 2013. december 31.

2) *hozzájárul* a 2014. évi inflációs emeléstől történő eltekintéshez.

3) a bérleti szerződés 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) 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: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. június 3.
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. május 13.

Tisztelettel:

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 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE