

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

53.

.....számú napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 3-i ülésére

**Tárgy: Dynamy-Hungary Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme  
a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. 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, 36007/0/A/2 hrsz-on** nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 27.** szám alatt található, utcai, földszinti, 73 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője a **Dynamy-Hungary Kft** (székhely: 1089 Budapest Orczy út 45., cégjegyzékszám: 01-09-069652, képviselő: Molnár Zoltánné, Baga Elemér, képviselő módja: önálló) az 1997. március 17-én kelt, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés tanúsága szerint. A bérlő a helyiséget élelmiszerüzlet céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor 101.335,- Ft kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség a tulajdoni lapon: üzlethelyiség besorolású.

A cég képviselője, Baga Elemér kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, amelyben bérleti díj csökkentését kéri 2013. január 1. napjától, mivel a nehéz gazdasági helyzet miatt forgalmuk jelentősen visszaesett, az egyéb kiadásaik viszont jelentősen megnövekedtek, a növekvő bérleti díjat nehezen tudja kitermelni.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **123.439,- Ft/hó + Áfa + személyszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás): **12.890,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint 2013. április 30-ig díjtartozása nincs.

A **Budapest VIII. kerület, Orczy út 27.** szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő **36007/0/A/2** hrsz-ú, 73 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **10.986.000,- Ft.** A helyiségben végezett tevékenységhez (üzlet és raktározás) tartozó bérleti díj 10 %-kal **számított bérleti díja: 91.550,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – 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 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 II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelmi tevékenységhez, és élelmiszerüzlet szeszarúsítással tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A képviselő-testületi 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 a bérleti jogviszony időtartamának (ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot), a bérlő fizetési fegyelmének mérlegelése alapján.

A Rendelet 22. § (2) bekezdés d.) pontja alapján a bérlő óvadékot köteles feltölteni a bérleti szerződés módosítás időpontjában érvényes bérleti díj mértékére, 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

#### **Szakmai javaslat:**

**Javasoljuk** a fenti helyiséget bérlő **Dynamy-Hungary Kft** bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, és a bérleti díj 20 %-al csökkentett, azaz **98.751,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapítását a határozathozatalt követő hónap 1. napjától.

Fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében.

Amennyiben nem kerül elfogadásra az alacsonyabb bérleti díj, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzat elveszítheti egy rendben fizető bérlőjét. A csökkentett összeg még mindig kedvezőbb, mint a számított bérleti díj.

A bérleti díj alacsonyabb összegben 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:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1) **hozzájárul** a **Dynamy Hungary Kft** által bérelt Budapest **VIII. 36007/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Orczy út 27.** szám alatti **73 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj **98.751,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben történő megállapításához 2013. július 1-től.

- 2) 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

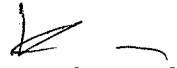
Határidő: 2013. június 10.

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 22.

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

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

2013 MÁJ 28.

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE