

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.3.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 03-i ülésére

Tárgy: A Boroxion Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, József u. 38. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dér Lászlóné Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 34973/0/A/9** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József u. 38. I emelet 7/A.** szám alatt található, 19 m² alapterületű, I. emeleti nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban lakásként szerepel. A lakás leselejtezése megtörtént, de az ingatlan-nyilvántartáson még nem került átvezetésre.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft 2010. december 1-én kelt határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött, a Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 246/2010. (XI.24.) a Boroxion Kft-vel (székhely:1084 Budapest, József u. 38. I. emelet 7/A, cégjegyzékszám: 01-09-947249) A bérlő a helyiséget az Oxidian Kft-től vette át, aki 1993. óta volt a helyiség bérlője. 2012. június 06-án bérlő a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel kezdeményezte a bérleti díj csökkentését. 2012. augusztus 31-én a Tisztelt Bizottság 973/2012. (VII. 25.) számú határozata alapján a fenti bérleti szerződés módosításra került, oly módon, hogy 2012. augusztus 01-től 2013. július 31-ig a bérleti díj mértéke 10.365,- Ft, 2013. augusztus 1-től 13.233,- Ft + infláció + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre változik.

II. Indokolás

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése esetén a helyiség továbbra is bérlős marad, tehát az Önkormányzatot terhelő közös költségen felül bevételt eredményez a tulajdonos Önkormányzat részére.

III. Tényállás

A Boroxion Kft képviselője, Hódi Lajos 2013. május 13-án ismét kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz. A Társaság ingatlanügynöki tevékenységet végez. Kérelmében előadta, hogy a helyiséget felújították, bérleti díj számláikat eddig rendszeresen fizették. A gazdasági válság miatt az ingatlanpiac stagnál, forgalmuk visszaesett, a bérleti díjakat egyre nehezebben tudják kitermelni. Az ingatlanpiacon a bérleti díjak összege is visszaesett, ezért kéri a bérleti díj 10.365,- Ft/hó összegben történő végleges megállapítását.

A Budapest VIII. kerület, József u. 38. I. emelet 7/A. alatti (hrsz.: 34973/0/A/9), 19 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, **becsült forgalmi értéke: 2.245.000,- Ft.** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek

bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendeletet, illetve a 248/2013. (VI. 19.) számú Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületi határozat alapján a helyiség 8 %-kal **számított bérleti díja 14.967,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 10.956,- Ft/hó + Áfa +közüzemi és különszolgáltatási díjak.

Vízórás közös költség: 3.325.- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. május 31-ig bérleti díjhátraléka nincs.

IV. Jogsabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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 248/2013. (VI. 19.) 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 az irodai tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzót kell figyelembe venni.

A képviselő-testületi határozat 19. pontja értelmében a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igénylendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését, és a bérleti szerződés módosítását.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérlő a helyiség bérleti jogát rossz gazdasági környezetben vette át, tudomással bírt az aktuális ingatlanpiaci helyzetről. A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 19. pontjában foglaltaknak a bérlő nem felel meg, mivel a feltételeket együtt kell teljesítenie a bérlőnek, és nem csak egy feltételnek kell megfelelnie. A bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj 13.233,- Ft/hó + Áfa, amit a bérbeadó átmeneti csak időszakra csökkentett, így az összehasonlításkor a rendes bérleti díjat kell figyelembe venni, mivel az kerülne véglegesen módosításra. A fizetendő (és a csökkentett) bérleti díj összege elmarad a számított bérleti díj összegétől, így a bérleti szerződés bérleti díj tekintetében történő módosítására nincs lehetőség.

A bérleti díj csökkentése 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 nem járul hozzá a Budapest VIII., József u. 38. szám alatti, 34973/0/A/9 hrsz-ú, 19 m² alapterületű helyiségre, a Boroxion Kft-vel kötött bérleti szerződés módosításához, és a bérleti díj végleges csökkentéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 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. június 20.

Tisztelettel:


Kovács Ottó

ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL 

ELLENŐRIZTE:

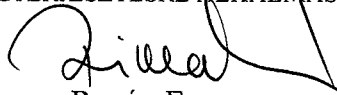


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 JÚN 25.

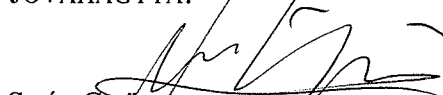
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE