

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.11.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

**Tárgy: Az Ergotop Kft bérleti díj felülvizsgálati és szerződés módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 68. 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, 35643/0/A/4** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 68. szám** alatt található, 95 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

A Tisztelt Bizottság 390/2010. (XII. 15.) számú határozata alapján Önkormányzat 2011. január 19-én kelt határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött, az Ergotop Kft-vel (székhely: 2051 Biatorbágy, József Attila u. 7. cégjegyzékszám: 13-09-079475). A bérlő a helyiséget a TÜV SÜD KERMI Kft-től vette át, aki 1996. óta volt a helyiség bérlője. A bérlő a helyiséget irodai tevékenység (kiállítások szervezése, fogyasztóvédelmi tanácsadás) céljára vette bérbe. A bérlő 834.967,- Ft óvadékot fizetett.

A bérlő 2012. június 08-án a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel kezdeményezte a bérleti díj csökkentését. 2012. július 10-én a Tisztelt Bizottság 846/2012. (VII. 10.) számú határozata alapján a fenti bérleti szerződés módosításra került oly módon, hogy 2012. augusztus 01-től 2013. július 31-ig a bérleti díj mértéke 185.074,- Ft, 2013. augusztus 1-től 231.324,- Ft + infláció + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre változik.

Az Ergotop Kft képviselője, Galsa László ismét kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz. A Társaság reklám és nyomdai szolgáltatást végez. Kérelmében előadta, hogy két jelentős megrendelőjük is visszalépett, így kizárólag eseti megbízásokból, kiadványok szerkesztéséből, valamint az általuk már 15 éve megjelentetett „Önkormányzati Tükör” című újság kiadásából kénytelenek fenntartani a vállalkozásukat.

A fentiek következtében a 2012-es évet, és 2013-as félévet is veszteséggel zárták. Komoly erőfeszítéseket tesznek újabb eseti megbízások megszerzésére, de az utóbbi időben a reklám és nyomdaipari szolgáltatásokra egyre kevesebb az igény. A fentiekre tekintettel kéri, hogy a bérleti díjüket a 2012-es évinél jelentősebb mértékben csökkentse az Önkormányzat.

A bérlő árbevétele 2011-ben 40.355 eFt volt, amely 2012-ben 13.049 eFt-ra csökkent. 2013. május 30-ig az árbevétele 5.982 eFt-ot tett ki, amelyből látható, hogy 2011. után árbevétele drasztikusan csökkent.

#### II. Indokolás

A bérleti díj csökkentésének engedélyezése a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

#### III. Tényállás

A Budapest VIII. kerület, József krt. 68. szám alatti (hrsz.: 35643/0/A/4), 95 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott, **becsült forgalmi értéke: 24.787.000,- Ft.** A helyiségben

a végzett tevékenységhez (iroda) tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 8 %-ának figyelembe vételével **165.247,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás: 195.623,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak, (2013. augusztus 1-től 231.324,- Ft + infláció + közüzemi és különszolgáltatási díjak).

Vízóra nélküli közös költség: 22.956,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013. június 30-ig bruttó 268.633,- Ft, egy havi, vélhetően a könyvelés állapotából adódó bérleti és közüzemi díjhátraléka van.

#### **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 (továbbiakban: Határozat) VI. fejezet 31. 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 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 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 előadja, 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 díjről 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.

A bérlő a Rendelet 24. § (2) d) pontja alapján köteles kiegészíteni az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdése szerint, továbbá a rendelet 24. § (2) bekezdése c) pontja és a 17. § (4) bekezdésben foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Nem javasoljuk a fenti helyiséget bérlő Ergotop Kft bérleti szerződésének módosítását, és a bérleti díj csökkentését.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Nem javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, mivel a bérlő gazdálkodási adatai alapján látható, hogy gazdálkodását nem sikerült az utóbbi két évben stabilizálni, és vélhetően a csökkentett bérleti díjat sem fogja tudni fizetni. A helyiség jó elhelyezkedésű, és amennyiben a bérlő visszaadja a helyiséget, az a későbbiekben jól hasznosítható lesz.

A döntés 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 az Ergotop Kft által bérelt **Budapest VIII. kerület**, 35643/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 68.** szám alatti **95 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj csökkentéséhez.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

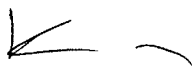
Határidő: 2013. augusztus 5.

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. július 16.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DÉR LÁSZLÓNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

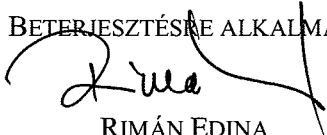
JOGI KONTROLL 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013. JÚL. 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE