



Előterjesztés

197/2023. (XII.13.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. december 13-i rendes ülésére

Tárgy:	Javaslat a Deko Print Kft által bérelt helyiség bérleti díjának megállapítására.
Előterjesztő:	Kóder György bizottság elnöke
Készítette:	Romcsek Gábor vagyongazdálkodási ügyintéző Szeleczy Szilvia irodavezető
Egyeztetve:	dr. Deák Ferenc jegyző
Ellenőrizte:	dr. Papp Judit aljegyző
Tárgyalja:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Deko Print Kft által bérelt helyiség bérleti díjának megállapítására

Tisztelt Bizottság!

2021. augusztus 23-án Budakalász Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött a Deko Print Kft-vel az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 1291/25. helyrajzi számú a volt Lenfonó területén lévő, természetben a 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatt található, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 21.1, 21.2, 21.3, 19.1. azonosítószámú, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre és hozzá tartozó (elkerített) összesen 3.400 m²-es területrésze, melyet filmnyomás, textilkészítés, reklámeszköz gyártás és forgalmazás céljára használ a bérlő. A bérleti szerződés 2022. január 1-től 2026. december 31-ig hatályos.

A bérleti díj 2022. január 1-től 2023. december 31-ig 1.380.000 Ft/hó + ÁFA összegben lett megállapítva.

A bérleti díj úgy került meghatározva, hogy a díj megfizetése mellett a bérlő értéknövelő beruházások végrehajtását vállalta, elsősorban az alábbi területeken: lapos tető vízszigetelésének javítása illetve cseréje lapos tetőn található épületek lábazatain található elfagyott vakolatok bontása, újra vakolása a tetőn található világító ablakok javítása illetve cseréje ereszcsatornák, csapadékvíz lefolyók javítása, cseréje utak felújítása illetve javítása külső leomlott vakolatok javítása.

A bérleti szerződés 2.3. pontja szerint: „2024. január 1-én a fenti bérleti díj konstrukció felülvizsgálatra kerül. A további bérleti díj mértékének megállapításánál, Bérbeadó a Bérlő által elvégzett értéknövelő beruházásokat figyelembe veszi. A felülvizsgálat eredményeként az elkészült, illetve folyamatban lévő értéknövelő beruházások alapján születik döntés a bérleti díj szinten tartásáról vagy maximum inflációs rátával való növeléséről. Az értéknövelő beruházások elmaradása esetén a bérleti díj jelentős emelése várható.”

2022. október 20-ától módosításra került a szerződés, miszerint a 3.1.,3.2.,3.3. épületek keleti részét, és a 21.1., 21.2., 21.3. épületeket albérletbe tovább adhatja a bérlő raktározási tevékenység végzése céljára. A 21.1., 21.2., 21.3. épületek pedig bontásra kerülnek a Ciklámen utcát és a Kós Károly Művelődési házat összekötő, tervezett járda építése miatt, így 2023. január 20-tól lecsökkent a bérbeadott ingatlan területe.

A bérlő a csökkentett terület ellenére ugyanannyi bérleti díjat fizet.

A Deko Print Kft. az elvégzett beruházásokról az alábbi tájékoztatást adta:

Elvégzett beruházások:

- A lapostető szigetelésének javítása 4.800.000.-Ft azaz négymillió nyolcszázezer forint értékben.
- A lapostetőn található épületek lefagyott vakolatának eltávolítása és újravakolása 1.100.000.-Ft azaz egymillió százezer forint értékben
- A tetőn található világító ablakok cseréje és javítása saját munkavállalói kivitelezésében
- Az ereszcsatornák csapadékvíz lefolyók javítása és cseréje szintén saját kivitelezésben
- a különálló éjjeliőr ház cserépfedésének cseréje 600.000.-Ft azaz hatszázezer forint anyagfelhasználással saját kivitelezésben
- Az épületen belül 4 db új iroda, 2 db WC és 1db konyha kialakítása, falak építése, burkolatok kialakítása, beleértve az elektromos hálózat, korszerű világítás a víz és fűtésrendszer kiépítése megközelítőleg 4.500.000.- Ft azaz négymillió ötszáz-ezer forint értékben.

Az elvégzett értéknövelő beruházások megvalósulását a Műszaki és Főépítész Iroda leellenőrizte.

A Deko Print Kft. ezenkívül a levelében leírta, hogy a tavalyi évben bekövetkezett árröbbanás súlyosan érintette a Kft-t, az energiaválságot megelőzően átlagosan havi 4.000.000. Ft azaz négymillió forint gázszámlát fizettek a szolgáltatónak, ez az összeg 2021 októberében a tizenegyszeresére nőtt! (44.000.000.-Ft/hó). Ez teljesen ellehetetlenítette a további termelésüket a megszokott és 25 éve használt technológiák mellett. Kénytelenek voltak húsz munkavállalót elbocsájtani és jelentős bankkölcsönöket felvenni, amelyek segítségével új, korszerűbb, energiahatékonyabb gépeket és berendezéseket szereztek be.

„Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről:

2.§ (1) A bérbeadói jogok gyakorlása

a) pénzügyi kötelezettségvállalást nem érintő esetben a polgármestert,

b) évi nettó 5.000.000 Ft értékhatárig a Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottságát (továbbiakban: PGB) saját hatáskörben,

c) évi nettó 5.000.001 Ft-tól a Képviselő-testületet illeti meg

5.§ (4) A szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a KSH által közölt infláció mértékének megfelelő százalékban növeli, továbbá, hogy ettől függetlenül a Bérbeadó jogosult 2 évente a bérleti díj mértékét felülvizsgálni”

Javasoljuk, hogy a Deko Print Kft. által bérelt, az Önkormányzat tulajdonában álló 1291/25. helyrajzi számú a volt Lenfonó területén lévő, természetben a 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatt található, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4,19.1. azonosítószámú, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre és hozzá tartozó (elkerített) területrésze 2024. január 1-től 2025. december 31.ig a bérleti díj 1.380.000 Ft/hó + ÁFA maradjon. 2026. január 1-től kerüljön felülvizsgálatra a bérleti díj mértéke. 2024-től, az adott év március 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi fogyasztói árindex mértékével a bérleti díj összege megemelkedik.

Melléklet: 2021. augusztus 23-án kelt bérleti szerződés, és annak 2022. évi módosítása

Deko Print Kft. kérelme

Fotók

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Deko Print Kft. által bérelt, az Önkormányzat tulajdonában álló 1291/25. helyrajzi számú, a volt Lenfonó területén lévő, természetben a 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatt található, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4,19.1. azonosítószámú, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, és a hozzájuk tartozó (elkerített) területrésze 2024. január 1-től 2025. december 31.-ig a bérleti díj 1.380.000 Ft/hó + ÁFA összeg. A bérleti díj összege 2024. március 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Képviselő-testület a bérleti díj összegét 2026. január 1-ig felülvizsgálja. Budakalász Város Önkormányzatának felhatalmazza a polgármestert a szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottsági elnök

Budakalász, 2023. december 6.

Kóder György
bizottság elnöke

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószáma: **15730961-2-13**), mint bérbeadó képviselőjében: Dr. Göbl Richárd polgármester (továbbiakban: Bérbeadó), másrészről **Deko Print Kft.** (székhely: **2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3.**, adószáma: **12301449-2-13**, cg.: **13-09-170852**), mint bérlő képviselőjében Verebes Gyula ügyvezető, (a továbbiakban: Bérlő) együttesen Felek között az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

A szerződés Budakalász Város Önkormányzat 128/2021. (VI.30.) sz. Képviselő- testületi határozata alapján jött létre.

1. A szerződés tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő az ismert állapotban pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, 1291/25. helyrajzi számú ipartelepen, természetben a 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3. sz. alatt található, a jelen bérleti szerződés az alábbiakban és a jelen szerződés 1. számú mellékletében megjelölt
 - 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 21.1, 21.2, 21.3, 19.1 jelű, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és hozzá tartozó (elkerített) összesen 3.400 m² területre vonatkozásában, filmnyomás, textilkészítés, reklámeszköz gyártás és forgalmazás céljára.
- 1.2. A Felek a szerződést 5 éves időtartamra kötik: 2022. január 1-jétől 2026. december 31-ig. A szerződést a Bérbeadó 150 napos felmondási határidő betartásával jogosult felmondani. A szerződés lejártá előtt a Bérlő jogosult a bérleményt változatlan feltételek mellett, a bérleti díj közös megegyezéssel történő megállapítása mellett újrabérelni. Erről a szándékáról a Bérbeadót a Bérlő 90 nappal a bérleti szerződés lejártá előtt értesíteni köteles.
- 1.3. Amennyiben az ingatlant az Önkormányzat a bérlet lejártá idején túl is bérbeadással hasznosítja, a Bérlőnek joga van azt a bérleti díj újra tárgyalása mellett tovább bérelni.
- 1.4. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó részéről történő esetleges felmondás esetén a bérbeadótól más helyiség felajánlását (cserehelyiség biztosítását) nem igényelheti.
- 1.5. Bérbeadó hozzájárul, hogy külön nyilatkozat nélkül a fenti bérleményt székhelyként szerepeltesse a cégnyilvántartásban.
- 1.6. A telep őrzése nem megoldott, Bérbeadó a bérleményekben elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.

2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:

- 2.1 A bérleti díj **2022. január 1-től 2023. december 31-ig 1.380.000 Ft/hó + ÁFA**, amely magában foglalja az 1.1. pontban megjelölt helyiségek használatának jogát.
- 2.2 A bérleti díj úgy került meghatározva, hogy a díj megfizetése mellett a **bérlő** értéknövelő beruházások végrehajtását vállalta, első sorban az alábbi területeken:
 - lapos tető vízszigetelésének javítása illetve cseréje
 - lapos tetőn található épületek lábazatain található elfagyott vakolatok bontása, újra vakolása
 - a tetőn található világító ablakok javítása illetve cseréje
 - ereszcatornák, csapadékvíz lefolyók javítása, cseréje
 - utak felújítása illetve javítása
 - külső leomlott vakolatok javításaA bérlő pályázati források felhasználását tervezi, a pályázati dokumentációt az Önkormányzat számára megküldi, az Önkormányzat vállalja a pályázatokon való indulás támogatását.
- 2.3 2024. január 1-én a fenti bérleti díj konstrukció felülvizsgálatra kerül. A további bérleti díj mértékének megállapításánál, Bérbeadó a Bérlő által elvégzett értéknövelő beruházásokat figyelembe veszi. A felülvizsgálat eredményeként az elkészült, illetve folyamatban lévő értéknövelő beruházások alapján születik döntés a bérleti díj szinten tartásáról vagy maximum inflációs rátával való növeléséről. Az értéknövelő beruházások elmaradása esetén a bérleti díj jelentős emelése várható
- 2.4 Az értéknövelő beruházásként fent nem említett, kisebb karbantartási munkákat, a használatból fakadó bérlői, technológiai igényeket kiszolgáló fejlesztéseket a bérlő (továbbra is) saját költségén, valószínűleg meg tételes elszámolási kötelezettség nélkül, azonban az ingatlan állagmegóvásának ellenőrizhető biztosítása mellett.

- 2.5. A Bérló vállalja a bérleti díj megfizetését - Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében - tárgyhoz 10-ig előre, a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008 - 00173183 - 00100006 számú egyszámlájára.
- 2.6. A Bérló vállalja, hogy a saját hibájából történő fizetési késedelembe esés miatt, késedelmi kamatként a Ptk. szerinti mindenkori késedelmi kamatot megfizeti.
- 2.7. A bérleti díj nem tartalmazza a közműdíjakat, hanem azt külön tételben számlázza ki, óraleolvasások alapján.

3. Szerződő Felek jogai és kötelességei:

3.1. Bérbeadó jogai:

- Képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérló jelenlétében ellenőrizni.

3.2. Bérló jogai:

- a bérleményen – költségáthárítás mentes – átalakítást végezni Bérbeadó előzetes hozzájárulásával,
- jelen szerződésben biztosított jogait a jelen ingatlanon lévő többi bérló, s a szomszédos ingatlanokban lakók jogainak messzemenő tiszteletben tartása mellett tartoznak gyakorolni.

3.3. Bérló kötelezettségei:

- a 2.2 pontban részletezett értéknövelő beruházások elvégzése, a jelen szerződésben meghatározott bérleti díj mértékének szinten tartása, vagy maximum inflációs rátával való növekedésének érdekében.
- a bérleményben a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása,
- az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséért és tevékenységük minden mozzanatának jogszerűségéért kizárólagos felelősséggel tartozik,
- a bérlemény önálló infrastrukturális belső vezetékeinek és mérőhelyeinek (fűtésrendszer, víz-csatorna, villany) a számára szükséges mértékű folyamatos karbantartása, illetve meghibásodás esetén megjavítása.
- a bérleménnyel összefüggő annak használatából eredő javítás, karbantartás, elvégzése és finanszírozása, költségeinek viselése, beszámítási igény támasztása nélkül. Szerződés 2.4 pontja alapján.
- Bérló köteles az ingatlanon belül a közlekedést és a parkolást a mindenkor hatályos KRESZ szabályainak megfelelően megoldani.
- Bérló köteles tevékenységét a szomszédok nyugalmanak tiszteletben tartása mellett végezni.
- A Bérló a bérleményt albérlébe csak Bérbeadó hozzájárulásával adhatja, más személyt, más tevékenységet a bérleménybe kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával engedhet.

4. A szerződés megszűnése:

- 4.1. Felek rendkívüli felmondási oknak tekintik bármelyik fél súlyos szerződésszegését – ilyen pl. a Bérló részéről a 30 napot meghaladó, lejárt díjtartozás, ekkor a Bérbeadó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A rendkívüli felmondás feltétele, hogy a szerződésszerű állapot helyreállítására a felmondást megelőzően legalább 8 napos határidő kitűzésével a felmondó fél a szerződésszegő magatartást követő felet igazoltan írásban felszólította, és ezen felszólítás eredményre nem vezetett. Amennyiben a bérleti szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik, akkor a Bérlónek a megszűnés napját követő 50. napon el kell hagynia az ingatlant. Bérlónek az 1.1. pontban meghatározott helyiségeket és azok kulcsait az átvételkor állapotban, az ott található Bérbeadó tulajdonát képező vagyontárgyak és ingóságok elszállítása nélkül kell a Bérbeadó részére átadnia. Jelen szerződés 5.1. pontja alapján Bérbeadó a Bérlónek a helyiségekben található vagyontárgyaira, ingóságaira jelzálogjogot alapít.

5. Vegyes rendelkezések:

- 5.1. Bérbeadót a bérleti díj, az elmaradt bérleti díj, és kamatai biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérló a bérlemény területén lévő azon vagyontárgyaira, melyekre még nincs jelzálogjog bejegyezve. Bérbeadó megakadályozhatja az általa zálogjoggal terhelt ingók elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.
- 5.2. Felek az egymásnak küldött tértivevényes küldemények kézbesítése tekintetében megállapodnak abban, hogy amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadta, a megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a

kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (pl. nem kereste, elköltözött, címzett ismeretlen, kézbesítés akadályozott jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postára adás napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

- 5.3. Bérlő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy cégjegyzékbe bejegyzett belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, amely a szerződés megkötésekor felszámolási eljárás, csődeljárás, illetőleg végelszámolás hatálya alatt nem áll, és képviselője a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására jogosult.
- 5.4. A Felek továbbá ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat a felek szabad akarat-elhatározásának megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a lakások és helyiségek bérletére és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényi rendelkezések az irányadóak.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

A szerződés 2022. január 1-től hatályos.

Melléklet: 1 db

Budakalász, 2021. augusztus 23.


Bérbeadó




Bérlő



Készült: 3 példányban

Kapják: 1 pld. Bérlő

1 pld. Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály

1 pld. Budakalászi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoport

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: 2/2021

KIVONAT

Készült: Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 2-án megtartott rendkívüli nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 128/2021. (VI.30.) számú határozatának javítása

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

147/2021. (VIII.02.) sz. Kt. határozat:

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 128/2021. (VI.30.) sz. Kt. határozatban a Deko Print Kft.-vel megkötendő új bérleti szerződés bérleti időtartamát az alábbiakra javítja ki:

„új bérleti szerződést köt 2022. január 1. napjától 2026. december 31-ig terjedő időszakra”
A módosítás a határozat egyéb részeit nem érinti.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

k.m.f.

dr. Göbl Richárd sk.
polgármester

dr. Deák Ferenc sk.
jegyző

A kivonat hitelül

Müller Enikő



A 2022. január 1-től hatályos, 1/928-3/2021. számú
HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjében **Dr. Göbl Richárd** polgármester, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrészről **Deko Print Kft** (székhely: 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3., cégjegyzék szám: 13 09 170852, adószám: 12301449-2-13), mint bérlő képviselőjében: Verebes Gyula ügyvezető, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

Bérbeadó engedélyezi, hogy a Bérlő a Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatt bérelt 3.1.,3.2.,3.3.,3.4.,21.1.,21.2.,21.3.,19.1. sz. épületekből az 1. és 2.sz. melléklet szerint a 3.1.,3.2.,3.3. épületek keleti részét, és a 21.1., 21.2., 21.3. épületeket albérletbe tovább adhassa raktározási tevékenység végzése céljából. Ettől eltérő hasznosításhoz Bérlő köteles a Bérbeadó beleegyezését kérni. A működéshez szükséges engedélyk beszerzése a Bérlő feladata. A Bérbeadó továbbra is csak a Bérlővel van jogviszonyban. Az Albérlő tevékenységéért, magatartásáért a Bérlő felel.

A 21.1, a 21.2 és a 21.3 épületeket érinteni fogja a Ciklámen utcát és a Kós Károly Művelődési házat összekötő még egyelőre tervezett járda építése, mely jövőbeli beruházást a Bérlő jóváhagyólag tudomásul vette azzal a kiegészítéssel, hogy a bérelt ingatlan ezen területtel történő csökkentése nem változtat a bérleti díj összegén. Amennyiben az önkormányzat a későbbiekben a nem használt épületrészeket saját maga kívánja hasznosítani és nem szeretné a Bérlő részére az albérletbe adási lehetőséget biztosítani, arról legalább 90 nappal előtte értesíti a Bérlőt.

A Szerződő felek megállapodnak, hogy a 21.1., 21.2., 21.3. épületekkel 2023. január 20-tól csökken a bérbeadott ingatlan nagysága.

A szerződés a 5.5. sz. ponttal kiegészül:

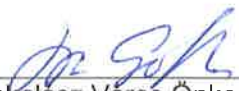
Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen Szerződés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 26. §-sa alá tartozó adatait a Bérbeadó honlapján köteles közzétenni.


Jelen szerződés módosítás a 2022. január 1-től hatályos, 1/928-3/2021. számú bérleti szerződés más pontját nem érinti és elválaszthatatlan részét képezi az 1. sz. és a 2. sz melléklettel együtt.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítás valamennyi rendelkezését 2022. október 20. napjától alkalmazzák.

Felek jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budakalász, 2022. október 17.


Budakalász Város Önkormányzata
Dr. Göbl Richárd polgármester
Bérbeadó


Verebes Gyula
ügyvezető
Bérlő



Készült: 3 példányban

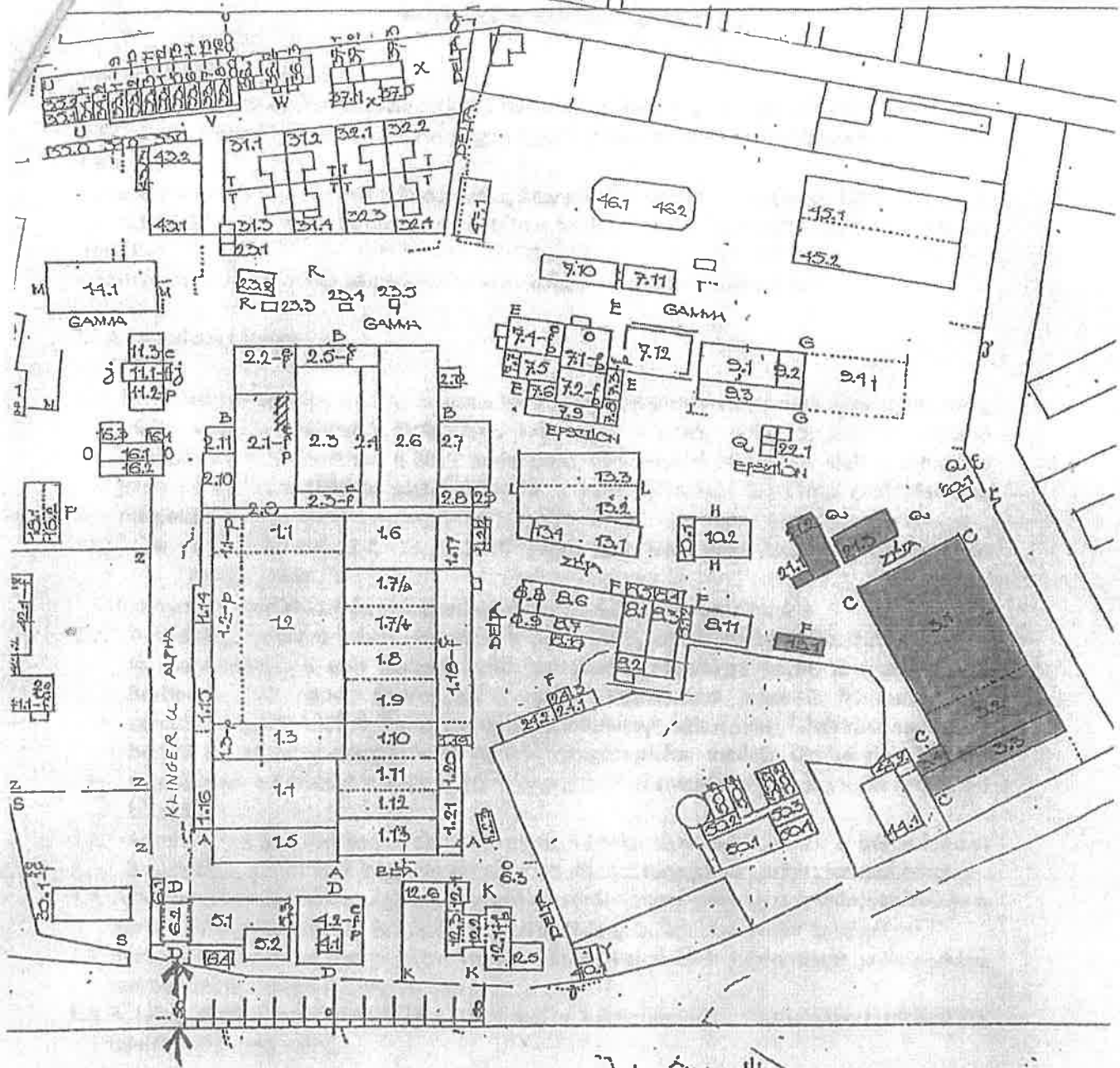
Kapják: Bérlő

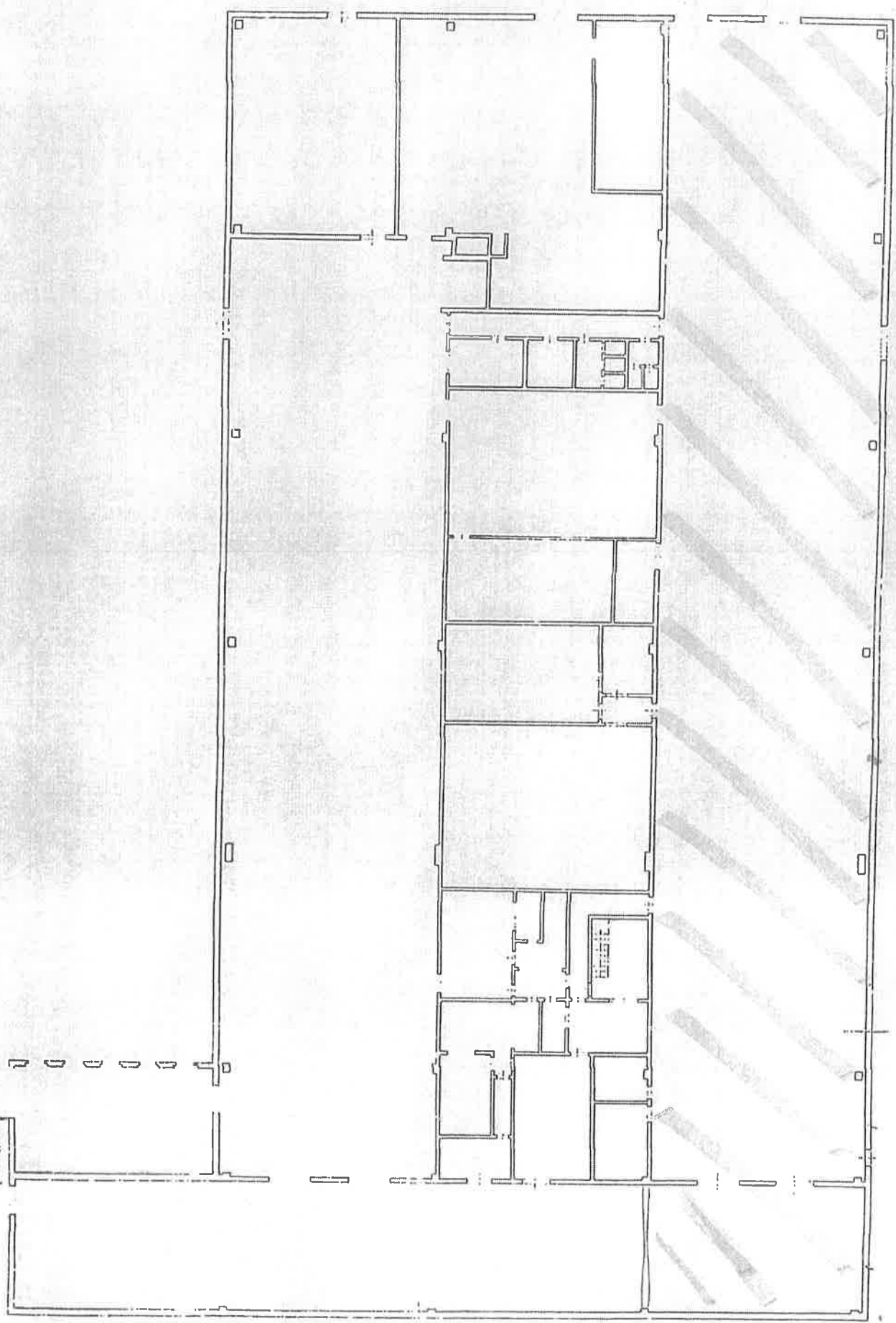
Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály
Iráttár



DEKO PRINT KFT.

A. M. MURKIN





0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Fülföldi
Köznevelési Igazgatóság
1055 Budapest
(1380-85)

H 4284

Tisztelt Nagel István és Kóder György!

Alulírott Verebes Gyula, mint a Deko Print Kft. ügyvezetője a következő ügyben fordulok Önökhöz. A Deko Print Kft. több mint 25 éve kötött ingatlanbérleti szerződést a Budakalászi Önkormányzattal és azóta is végzi tevékenységét a Lenfonó területén.

Bérleti szerződésünk legutóbbi meghosszabbítására 2021 augusztusában került sor, érvényessége 2022 január 01. napján kezdődött. A szerződés megkötésekor megállapodás született az Önkormányzat és a Deko Print Kft. között, hogy a szerződésben megállapított bérleti díj 2024 január 01. napjával felülvizsgálatra kerül. Ennek keretében az Önkormányzat megvizsgálja, hogy bérlő Deko Print Kft. milyen értéknövelő beruházásokat hajtott végre a bérleményen illetve milyen az ingatlanhoz kapcsolódó változások, változtatások zajlottak a bérleti szerződés kapcsán és a következő időszak bérleti díja ennek mérlegelése után kerül megállapításra.

Fentiekre hivatkozva ezúton szeretném tájékoztatni Önöket megállapodásunknak megfelelően.

Elvégzett beruházások:

- A lapostető szigetelésének javítása 4.800.000.-Ft azaz négymillió nyolcszázézer forint értékben.
- A lapostetőn található épületek lefagyott vakolatának eltávolítása és újravakolása 1.100.000.-Ft azaz egymillió kétszázézer forint értékben
- A tetőn található világító ablakok cseréje és javítása saját munkavállalóin kivitelezésében
- Az ereszcatornák csapadékvíz lefolyók javítása és cseréje szintén saját kivitelezésben
- a külön álló éjjeliőr ház cserépfedésének cseréje 600.000.-Ft azaz hatszázézer forint anyagfelhasználással saját kivitelezésben
- Az épületen belül 4 db új iroda, 2 db WC és 1db konyha kialakítása, falak építése, burkolatok kialakítása, beleértve az elektromos hálózat, korszerű világítás a víz és fűtésrendszer kiépítése megközelítőleg 4.500.000.- Ft azaz négymillió ötszázézer forint értékben

Sajnálatos módon Európai Uniós pályázatok elérhetősége ebben az időszakban gyakorlatilag lehetetlen volt, mivel döntéshozóink munkájának eredménye képen Uniós források nem érkeznek, illetve pályázati lehetőségek ebben a témában nincsenek.

Természetesen amennyiben a várva várt Uniós források megérkeznek és pályázati lehetőség nyílik Deko Print Kft. minden pályázaton elindul,

hogyan az ingatlan fejlesztésre elnyerhető forrásokat megszerezze és azokat az Önkormányzattól bérelt ingatlanra fordítsa.

Tájékoztatni szeretném Önöket, hogy 2022 augusztusában a bérelt épületünk régi, föld alatti vízellátó vezetéke megsérült, eltörött. Ennek következtében több ezer liter víz elfolyt, amelyet a DMRV Zrt. leszámlázott részünkre, így nem csak a javítás költsége, hanem az elfolyt víz költsége is Deko Print Kft.-t terhelte. Ennek összege több mint 2.200.000.- Ft azaz kettőmillió kettőszázezer forint volt.

2022 végén az Önkormányzat jelezte részünkre, hogy a Deko Print Kft. által bérelt terület egy jelenős részét illetve az azon található Deko Print használatában lévő raktárakat területfejlesztési okból az Önkormányzat 2023 januárjától ki kívánja vonni a bérleti szerződés hatálya alól. Természetesen a város érdekében és az önkormányzattal ápolt hosszú távú jó kapcsolatunk érdekében semmilyen kifogást nem támasztottunk. Annak ellenére, hogy bérelt területünk 2100 m²-el raktáraink pedig 480 m²-el csökkentek, bérleti díjünk nem változott. 2023 évben a területcsökkenés ellenére ugyanolyan mértékű bérleti díj került megfizetésre.

Mindezekon túl, az Önkormányzat részéről tájékoztatást kaptunk arról, hogy a közeljövőben további területek kerülnek elvonásra a faluház fejlesztései miatt.

2022 év végén ugyan az Önkormányzat lehetőséget biztosított Deko Print Kft. részére, hogy az esetleg nem használt raktárterületeit bérbe adja más vállalkozások részére raktározás céljára, de a fent részletezett területelvonás miatt erre sajnos nem lett lehetőségünk.

Fontos továbbá tájékoztatnom Önöket a Deko Print Kft.-t érintő gazdasági nehézségeinkről is. Cégünk a COVID kezdete óta nem tud az azt megelőző időszakhoz hasonló gazdasági eredményeket elérni. Mindezt hatalmas mértékben súlyosbította a tavalyi évben bekövetkezett árrobbanás az energiahordozók tekintetében. Cégünk az energiaválságot megelőzően átlagosan havi 4.000.000.-ft azaz négy millió forint gázzámlát fizetett a szolgáltatóknak. Ez az összeg 2021 októberében a tizenegyszeresére nőtt! (44.000.000.-Ft/hó). Ez teljesen ellehetetlenítette a további termelésünket a megszokott és 25 éve használt technológiák mellett. Kénytelenek voltunk húsz munkavállalónkat elbocsájtani és jelentős bankkölcsonöket felvenni, amelyek segítségével új, korszerűbb, energiahatékonyabb gépeket és berendezéseket szereztünk be. A hiteleinket az Önök által is ismert rendkívül nehéz recessziós környezetben is törleszteniünk kell.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a jelenleg érvényben lévő bérleti szerződésünk lejártáig, Deko Print Kft. bérleti díját az eddig fizetett összegben meghatározni szíveskedjenek, mivel egy esetleges bérleti díjemelkedés alapvetően veszélyeztetné a további működésünket.

Bízva megértésükben és segítségükben, ezúton is köszönöm közreműködésüket!

Budakalász, 2023. november 16.

Üdvözlettel
Verebes Gyula
Deko Print Kft.



Huhoki es Föörutari Ivada
 ellenőrtük.
 Lapactala javítás

Ka J J A



- tavan leua telipatin
kaylakoti kokolat
javetas
- evustama javetese
- usuppedes usre



Ka H J

