

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

510sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

Tárgy: NOVOTRACE Bt és Flexico Kft közös kérelme bérletlársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Szigony u. 9-11. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, 35728/2/D/539 hrsz-on** nyilvántartott, a természetben **Budapest VIII., Szigony u. 9-11. szám** alatt található, **147 m²** alapterületű, két darab egyenlő ($73,5 + 73,5 \text{ m}^2$) alapterületű, műszakilag nem összefüggő, külön közműekkel rendelkező utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérletje a NOVOTRACE Szolgáltató Bt. A jelenleg hatályos bérleti szerződés 1997. június 18-én jött létre jogutódlás címén, határozatlan időtartamra a NOVOTRACE Kft. jogutódljaként, amely 2013. március 06-án módosításra került a Tisztelt Bizottság 157/2013. (II. 18.) számú határozata értelmében a bérleti díj csökkentése miatt. A bérlet a helyiséget számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz céljára használja.

A helyiség a tulajdoni lapon a helyiség üzlet besorolása.

A **NOVOTRACE Bt.** bérlet (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 9-11; Cg: 01-06-517833; képviseli: Baranyai Pálné), és a **Flexico Kft.** (székhely: 3842 Halmaj, Szent István tér 1.; Cg.: 05-09-008006; képviseli: Bernáth László ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiségben bérletlársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából. A helyiségeknek külön bejárata, valamint külön közműekkel és mérőkkel rendelkezik, amely lehetővé teszi a bérletlársi jogviszony létesítését oly módon, hogy a kérelmező cégek egyenként $73,5\text{-}73,5 \text{ m}^2$ alapterületet bérelnék. Ebben az esetben a helyiség egyik $73,5 \text{ m}^2$ -es részében számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz, a másik külön álló $73,5 \text{ m}^2$ -es részében pedig Bababolt működne.

II. Indokolás

A bérletlársi jogviszony engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállás

A bérlet által jelenleg fizetett bérleti díj: **95.000,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **27.195,- Ft/hó.**

A **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11.** szám alatti (35728/2/D/593 hrsz), 147 m² alapterületű helyiségre a Grifon Property Kft által 2012. október 16-án készített és 2013. augusztus 29-én aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **16.500.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezett tevékenységhez (kereskedelem, szerviz) tartozó bérleti díj 8 %, azaz: **110.000,- Ft/hó + Áfa.**

A két társaság a cégnyilvántartási adatok alapján a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerint átlátható szervezetnek minősül.

A bérlőtársi jogviszony létesítésével a helyiségben végezhető tevékenységi kör bővítése szükséges, amely a jelenlegi bérleti díj kategórián nem változtat. A bérleti szerződés szerint a bérlő a helyiséget számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz céljára bérli, amely baba/gyermek ruházat és felszerelés kereskedelmi tevékenységgel bővül.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. § (2) bekezdése alapján, a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

A Rendelet 14. § (7) bekezdése alapján: „Amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor.”

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 14. § (1) bekezdése és a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata szerint történik. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében „A helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált forgalmi érték szolgál.” A Kt. határozat 5 pontjának p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelyek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

A határozat 8. pontja alapján helyiségben végezni kívánt tevékenységek figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelem és raktározás utcai bejáratú, földszinti helyiségben tevékenységekhez tartozó szorzó 8 %, míg a számítástechnikai eszközös szervizeléséhez tartozó szorzó 6 %. A határozat 5. pont p) alpontja alapján a bérleti díj megállapításánál a 8 %-os szorzót kell figyelembe venni.

Az 1993. LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdése szerint, a bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserhelyiség biztosítása, és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a **NOVOTRACE Bt.** bérlő által bérelt fenti címen lévő (35728/2/D/593 hrsz-ú), utcai bejáratú, földszinti két külön álló ($73,5 + 73,5 \text{ m}^2$) 147 m^2 alapterületű helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony engedélyezését a **Flexico Kft-vel 110.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapításával határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz, valamint bababolt céljára.

A hatályos bérleti szerződés szerint a rendes felmondás idejét a Lakástörvény határozza meg, mivel arról a felek a bérleti szerződésben, vagy más külön megállapodásban nem rendelkeztek. A Lakástörvény szerint a felmondási idő 360 nap, ami az Önkormányzat érdekeivel ellentétes. A bérleti szerződés módosítása során a felmondás időtartamát 30 napban javasoljuk meghatározni.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezését, mert a bérleti díj fizetése folyamatos marad, és az így befolyó bérleti díj összege fedezi az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési terhét, továbbá megmarad egy jó fizetési morállal rendelkező bérlő, valamint indokolt a jelenleg csökkentett bérleti díj számított bérleti díj összegére történő vissza emelése.

A bérlőtársi jogviszony létesítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiség vonatkozásában a bérlőtársi jogviszony létesítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **engedélyezi** a Budapest VIII., Szigony u. 9-11. szám alatti, 35728/2/D/539 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 147 m^2 ($73,5 \text{ m}^2 + 73,5 \text{ m}^2$) alapterületű nem lakás célú helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítését a **NOVOTRACE Bt** és a **Flexico Kft** között, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **110.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén** számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz, valamint bababolt céljára.
2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.)

számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (7) d) bekezdése értelmében a leendő bérlőtársak a bérleti szerződés megkötését megelőzően kötelesek megfizetni az óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

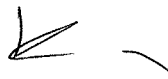
Határidő: 2013. szeptember 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

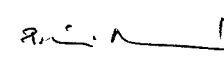
Budapest, 2013. szeptember 5.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

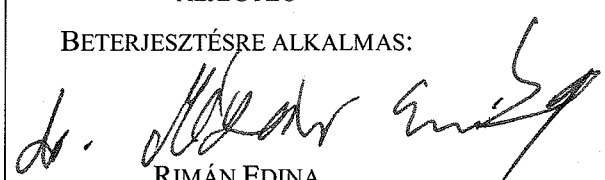
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



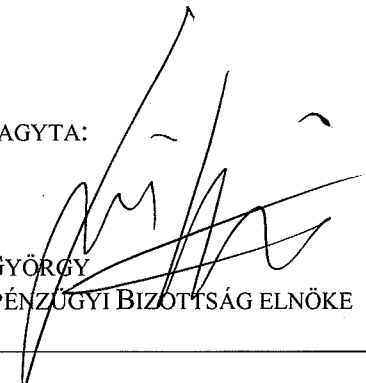
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE