

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

43.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 27-i ülésére

Tárgy: Silver Delikát Kft. és a TÓ Kft. bérleti jog átruházásra és jogviszony módosításra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Illés u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35869/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Illés u. 4. szám alatti, 103 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (28 m²) és az abból megközelíthető pinceszinti (75 m²) nem lakás célú helyiség bérlője a Silver Delikát Kft., a 2012. április 23-án kelt és 2013. február 08-án (tevékenységi kör bővítése miatt) módosított, 2014. január 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő vegyes élelmiszer kereskedelmi üzlet (szeszes ital forgalmazásával) céljára használja.

A **Silver Delikát Kft.** bérlő (Székhely: 1203 Budapest, Kossuth L. u. 31/C. I. 6.; Cg: 01-09-668092; Képviseli: Tóth Gábor) és a **TÓ Kft.** (Székhely: 1203 Budapest, Kossuth L. u. 31/C. I. 6.; Cg.: 01-09-686725; adószám: 11988241-2-43; képviseli: Tóth Gábor) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérleti jog átadásának és határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésének engedélyezése céljából. A két társaság ugyanazon tulajdonosi körbe tartozik. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A bérleti jogot átvenni kívánó TÓ Kft. a Budapest VIII., Illés u. 4. szám alatt bérlő a 35869/0/A/1 hrsz-ú, 41 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban lévő helyiséget élelmiszer üzlet és raktár céljára.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a Silver Delikát Kft-nek és a TÓ Kft. bérlőknek 2013. december 31. napjáig nincs bérleti és egyéb díjtartozása.

II. A betérjesztés indokolása

A bérleti jogviszony átruházása és a jogviszony időtartamának módosítása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztés betérjesztését.

III. Tényállási adatok

A Silver Delikát Kft. jelenlegi nettó bérleti díj előírása: **100.283,- Ft/hó.**

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 21.690,- Ft/hó.

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a 35869/0/A/2 hrsz-ú, 103 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 11.673.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással) 10 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **97.275,- Ft + Áfa.**

A Silver Delikát Kft.-nek és a TÓ Kft.-nek 2013. december 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Illés u. 4.** szám alatt lévő 35869/0/A/2 hrsz-ú összesen 103 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti és pincszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **TÓ Kft.** részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, vegyes élelmiszer kereskedelmi üzlet (szesz ital forgalmazásával) céljára **100.283,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

A bérleti jogviszony átvétele során a **TÓ Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **764.155,- Ft** összegű **szereződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó **TÓ Kft.** részére, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződés-kötési díj plusz bevételt jelent. Javasoljuk a határozatlan időre történő bérleti szerződés megkötését a 30 napos felmondási határidő kikötésével, tekintettel a bérleti jogot átvenni kívánó **TÓ Kft.** kérelmére.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság más esetben ítéletében elismerte a bérleti jog átruházását annak ellenére, hogy a bérleti jogot átvevő kérelmező, a bérleti szerződést nem kötötte meg az Önkormányzattal. Ezért javasoljuk a hozzájárulás kiegészítését arra vonatkozóan, hogy a hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötöti, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja a 2014. évi bérleti díj bevételét.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

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

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) bekezdése alapján a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A (2) bekezdés szerint Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

A Rendelet 12. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. A (3) bekezdés szerint a határozatlan időre szóló bérleti szerződést 30 napos felmondási idő kikötésével kell megkötni, amennyiben a bérbeadásról szóló döntés meghozatalakor ettől eltérő rendelkezés nem születik. A Rendelet 12. § (4) c.) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A 19. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell, hogy a szerződésmódosítástól kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat.

A 20. § (1) bekezdés értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A (2) pont alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai helyiségben történő élelmiszer kiskereskedelem szeszarúsítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén hat (6) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti jog átruházásával 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 **Silver Delikát Kft.** bérlő által bérelt **Budapest VIII., 35869/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Illés u. 4.** szám alatt található, összesen **103 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti és pinceszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **TÓ Kft.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszes ital forgalmazásával) céljára, **100.283,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.

2. A bérleti szerződés megkötése előtt a **TÓ Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **764.155,- Ft szerződéskötési díjat** köteles megfizetni.
3. 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 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összegét óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.
4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő **TÓ Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a Silver Delikat Kft. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

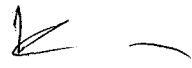
Határidő: 2014. február 3.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. január 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

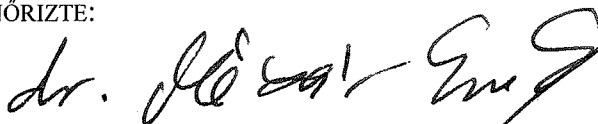
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

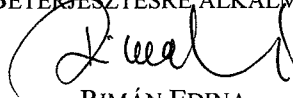
ELLENŐRIZTE:



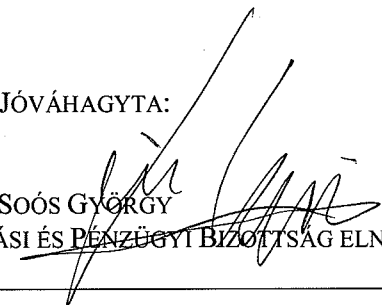
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JAN 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE