

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.6sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Boletta Kft. bérlő és a Víg utca ABC Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Víg u. 28. 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., 34926/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatti, **118 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (67,49 m²) és az abból megközelíthető pincszinti (50,51 m²) nem lakás célú helyiség bérlője a Boletta Kft., a 2002. december 27-én kelt és 2007. december 18-án (jogviszony hosszabbítás miatt) módosított, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszes ital forgalmazásával) a (Coop-lánc tagjaként) céljára használja.

A **Boletta Kft.** bérlő (Székhely: 1085 Budapest, Víg u. 28.; Cg: 01-09-075874; Képviseli: Fosztó Mária) és a **Víg utca ABC Kft.** (Székhely: 1085 Budapest, József krt. 51. 3. 3.; Cg.: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Fosztó Mária) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából. A benyújtott kérelemben kéri az ügyvezető, hogy a bérleti jog átadását a tulajdonos változatlan feltételekkel és a jelenlegi bérleti díjon engedélyezze, mivel a helyiség a Rákóczi téri Vásárcsarnok mögött helyezkedik el és a dohánytermék forgalmazásának megszűnése miatt a forgalom csökkent. Kérelmében szercpcl továbbá az is indokként, hogy a helyiséget folyamatosan felújította, karbantartja, a bérleti díjat fizeti. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a Boletta Kft. bérlőnek 2013. december 31. napjáig (1 havi) 136.060,- Ft bérleti és egyéb díjtartozása van.

II. A betervezés indokolása

A bérleti jogviszony átruházása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztés betervezését.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **107.134,- Ft/hó.**

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 21.600,- Ft/hó.

A Grifton Property Kft. 2013. december 20-án kelt, értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: **12.700.000,- 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: **105.833,- Ft + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Víg u. 28.** szám alatt lévő 34926/0/A/3 hrsz-ú összesen 118 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti és pincszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Víg utca ABC Kft.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szesz ital forgalmazásával) céljára **107.134,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

A bérleti jogviszony átvétele során a **Víg utca ABC Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **816.360,- Ft** összegű **szereződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó Víg utca ABC 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.

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 javasljuk 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. Jogsabályi 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 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 **Boletta Kft.** bérlő által bérelt **Budapest VIII., 34926/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatt található, összesen **118 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti és pincszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Víg utca ABC Kft.** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszes ital forgalmazásával) céljára, **107.134,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.
2. A bérleti szerződés megkötése előtt a **Víg utca ABC Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **816.360,- 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 összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

4. az 1. pontban foglaltak hatályba lépésének feltétele, hogy a Boletta Kft. a bérleti szerződés megkötése előtt rendezze a fennálló díjhátralékát és azt igazolja a Kisfalu Kft. felé.
5. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő **Víg utca ABC Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténteig a Boletta Kft. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.
6. a Boletta Kft. vállalja, hogy amennyiben a Víg utca ABC Kft. a bérleti szerződést megkötötte és azt közjegyzői okiratba foglaltatta, 8 napon belül intézkedik a Cégbíróság felé a székhelycím törlésének ügyében, és azt igazolja a Kisfalu Kft. felé.

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: 

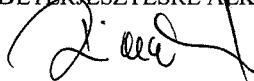
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 JAN 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE