

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

52.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 17-i ülésére

Tárgy: magánszemély bérlő és magánszemély fedett
teremgarázsban lévő 12. számú gépkocsi-beálló bérleti jog átruházására
vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Práter u. 30-32. szám alatti
önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána 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., Práter u. 30-32. szám alatti épületben található 35696/0/A/57 hrsz-ú teremgarázsban található 12. számú gépkocsi-beálló helyre határozatlan időre szóló, 30 napos felmondási idő kikötésével bérleti szerződést kötött 2012. szeptember 10-én. Bérleti jogának 2014. március 31-én történő átruházására vonatkozóan közös kérvényt nyújtott be (ikt.szám: HB-150/2/2014). A kérelemben leírják, hogy a bérleti jogot 2014. április 01-től kívánja átvenni.

II. A betérjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **8.840,- Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2013.december 31. napjáig bérleti díj hátraléka nincs.

Az épületben 19 db gépkocsi-beálló hely van, amelyre a teljes közös költség összege: 62.920,- Ft/hó.

Az Önkormányzat által 1 db gépkocsi-beálló helyre fizetett közös költség összege: **3.312,- Ft/hó.**

A 35696/0/A/57 hrsz-on nyilvántartott 788 m² alapterületű teremgarázs nyilvántartási értéke: 34.778.000,- Ft, amelyből 1 db gépkocsi-beálló helyre eső nyilvántartási érték: 1.830.421,- Ft. A bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt (gépkocsi beálló) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj: **9.152,- Ft/hó + Áfa.**

Az épület nem fizető parkolási övezetben helyezkedik el.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő épület teremgarázsában lévő 12. számú gépkocsi-beálló hely bérleti jogának átadását **magánszemély** részére a jelenleg hatályos bérleti szerződésben foglalt feltételekkel, **9.152,- Ft/hó + Áfa bérleti díj** megállapítása mellett.

A bérleti jogviszony átvétele kapcsán **magánszemély** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **69.740,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a közjegyzői okirat készítési kötelezettségtől tekintsen el a bérleti díj mértékére tekintettel.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó **magánszemély** részére, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződéskötési 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 javasoljuk a hozzájárulás kiegészítését arra vonatkozóan, hogy a hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötöti. 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 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. A határozat 8. pont alapján a garázs tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 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.

A Rendelet 17. § (5) bekezdése alapján a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) Ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot,
- b) A fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján.

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozatának 3.) pontjában úgy döntött, hogy a Budapest, VIII. Práter u. 30-32. szám alatti 35696 hrsz-ú Társasház teremgarázsában lévő gépkocsi beálló helyeket, tárolót és tároló-rekeszeket hatályos bérbeadási rendeletben és képviselő-testületi döntésben foglalt rendelkezések szerint kell, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel bérbeadás útján hasznosítani úgy, hogy a bérleti díját minimum a rájuk eső közös költségen kell megállapítani, amennyiben a számított bérleti díj azt nem haladja meg.

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 magánszemély által bérelt **Budapest VIII., 35696/0/A/57** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti épületben kialakított teremgarázsban a **12. számú** gépkocsi-beálló bérleti jogának átruházásához] magánszemély részére, határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséhez 30 napos felmondási idővel **9.152,- Ft/hó + Áfa bérleti díj** mellett.
2. a jelen határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötése előtt Boros Dóra magánszemély 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **69.740,- Ft szerződéskötési díjat** köteles megfizetni.
3. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől a bérleti díj mértékére tekintettel.
4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz a szerződéskötési díjat megfizeti,

a bérleti szerződést aláírja. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig magánszemély bérlet ismeri el bérletként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

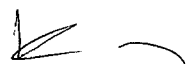
Határidő: 2014. február 21.

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. február 7.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

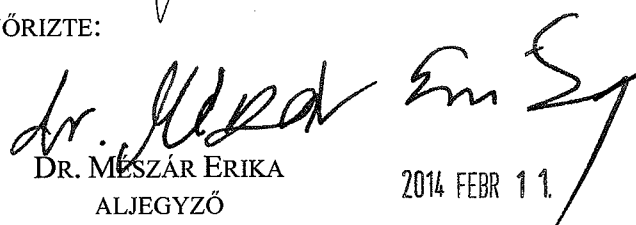
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

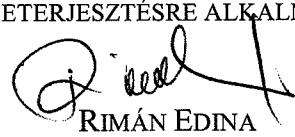
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

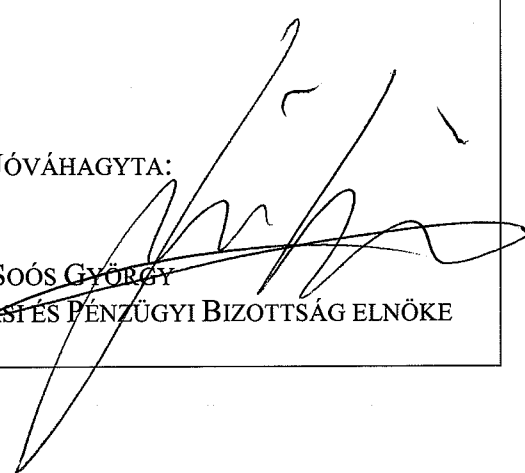

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 FEBR 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE