

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.10. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 3-i ülésére

**Tárgy: A Dalmus Kft., valamint Veres Zoltán egyéni vállalkozó közös kérelme bérletlátsri jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Hungária krt. 10/B. 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 38862/4/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott **Budapest VIII., Hungária krt. 10/B.** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség bérletje a Dalmus Kft., a 2013. január 07-én kelt határozott idejű (2017. december 31-ig) bérleti szerződés alapján. A helyiséget szépségszalon (testkezelés, műköröm, szolárium) céljára használja a bérlet. A helyiség bérbevételekor 60.960,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. Az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású a helyiség.

A **Dalmus Kft.** bérlet (székhely: 1087 Budapest, Százados út 20. D. lph. 1/5.; cégjegyzékszám: 01-09-881218; adószám: 13945932-2-42; képviselő: Csizmadia Andrea ügyvezető) és **Veres Zoltán egyéni vállalkozó** (székhely: 2220 Vecsés, Bessenyi u. 14.; nyilvántartási száma: 32168291; adószám: 66152936133) közös kérelmet nyújtott be a fenti helyiség vonatkozásában bérletlátsri jogviszony létesítésének engedélyezése céljából. Veres Zoltán egyéni vállalkozó a fenti helyiségben használtiparcsikkiskereskedelem (számítógépek, híradástechnikai készülékek, alkatrészek bizományos értékesítése, adásvétele és szervizelése) tevékenységet kíván folytatni. A továbbiakban a fenti helyiségben közösen kívánják tevékenységeiket folytatni a tulajdonos engedélyével. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a **Dalmus Kft.** bérletnek 2014. január 31. napjáig bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

### II. A betérjesztés indokolása

A bérletlátsri jogviszony létesítése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztés betérjesztését.

### III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **16.000,- Ft/hó.**

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.650,- Ft/hó.**

A 38862/4/A/2 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség Ingatlan-vagyonkataszterben nyilvántartott becsült értéke: **3.300.000,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt villamos, híradástechnikai, számítástechnikai cikkek javítása tevékenységhez tartozó 6%-os szorzó és a kereskedelem (üzlet) 8 %-os szorzó alapján: **22.000,- Ft + Áfa.**

A Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Hungária krt. 10/B.** szám alatt lévő, **38862/4/A/2** hrsz-ú, **23 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség vonatkozásában a Dalmus Kft. és Veres Zoltán egyéni vállalkozó bérletársi jogviszonyának létesítéséhez, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, kereskedelem (üzlet) és villamos, híradástechnikai, számítástechnikai cikkek javítása, továbbá szépségszalon (testkezelés, műköröm, szolárium) céljára **22.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**

**Javasoljuk** a bérleti díj emelését, mivel a helyiségben végezni kívánt tevékenységek közül azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

**Javasoljuk** a fenti helyiségre a bérletársi jogviszony létesítését, mivel a folyamatos bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési terhét, és azon felül plusz bevételt is termel.

A helyiség bérletársi jogviszonyának létesítése 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.

A Rendelet 9. § (1) A helyiséget akkor lehet bérletársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérletársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését, a (2) pont alapján a már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésnek és a bérletársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérletársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésének és a bérletársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A 22. § (2) bekezdése a szerződés módosításáról való bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető.

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 figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben történő lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a villamos, híradástechnikai, számítástechnikai cikkek javítása tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

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

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- 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,
- a bérlet vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (3) bekezdés szerint.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérletársi 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. *hozzájárul* a **Budapest VIII, Hungária krt. 10/B** szám alatt lévő **38862/4/A/2** hrsz-ú **23 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejáratú, földszinti helyiség vonatkozásában a **Dalmus Kft. és Veres Zoltán egyéni vállalkozó** bérletársi jogviszonyának létesítéséhez, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, kereskedelem (üzlet) és villamos, híradástechnikai, számítástechnikai cikkek javítása továbbá lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon, testkezelés, műköröm, szolárium) céljára **22.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.**
2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérletársak vállalják a Rendelet 24. § (2) bekezdés a) pontja szerint a szerződés módosításának aláírását követően az újonnan megállapított bérleti díj megfizetését.
3. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérletársak feltöltik a Rendelet 24. § (2) bekezdés (d) pontja értelmében a már befizetett óvadék összegét a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerint számított összegére.
4. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérletársak vállalják a Rendelet 24. § (2) bekezdés (c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

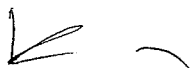
Határidő: 2014. március 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

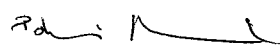
Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

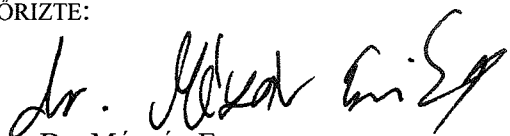
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

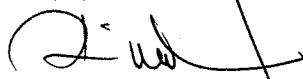
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

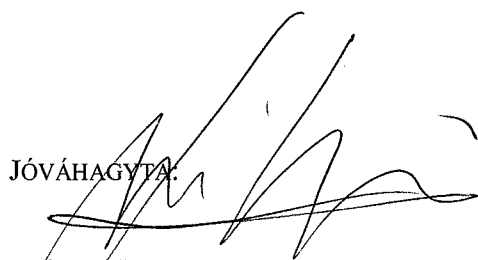
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ  
2014 FEBR 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE