

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

26...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 10-i ülésére

Tárgy: SOYOMBO Kft. bérlő és a SYMPLE-TRADE Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Berzsenyi D. u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34615** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Berzsenyi D. u. 5.** szám alatti, **63 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a SOYOMBO Kft., a 2012. július 06-án kelt, 2017. január 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő ruhajavítás, varroda céljára használja.

A **SOYOMBO Kft.** bérlő (székhely: 1081 Budapest, Kisfuváros u. 9.; Cg: 01-09-987233; adószám: 23973378-1-42; képviseli: Tsolmongerei Khurtsbaatar) és a **SYMPLE-TRADE HUNGARY Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuváros u. 9.; Cg.: 01-09-186182; adószám: 24856991-1-42; képviseli: Lkhamsuren Otgonjargal) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. A helyiséget változatlanul varroda, ruhajavítás céljára kívánja használni a Symple-Trade Kft.

A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra (bérleti jog átadására vonatkozó közös megállapodás és kérelem, Cégekivonat, Aláírási Címpéldány, bérleti díj igazolás) kerültek.

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

II. A betérjesztés indokolása

A bérleti jogviszony átruházása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **32.693,- Ft/hó.**

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: 4.822,- Ft/hó.

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a 34615 hrsz-ú, 63 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 4.334.000,- Ft.** A helyiség bérleti

díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **21.670,- Ft + Áfa**.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a SOYOMBO Kft-nek 2014. február 28. napjáig nincs bérleti és közüzemi szolgáltatási díjtartozása.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A Cég 2014. 02. 14-i bejegyzésű, társasági adóbevallási kötelezettségének a jövő évben kell először eleget tennie.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Berzsenyi D. u. 5.** szám alatt lévő 34615 hrsz-ú összesen 63 m² alapterületű utcai bejáratú pinceszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **SYMPLE-TRADE HUNGARY Kft.** részére, határozott időre 2017. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) céljára **32.693,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

A bérleti jogviszony átvétele során a **SYMPLE-TRADE HUNGARY Kft.** 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **166.080,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó SYMPLE-TRADE HUNGARY Kft. 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, 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 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 lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) 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 (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 **SOYOMBO Kft.** bérlő által bérelt **Budapest VIII., 34615** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Berzsényi D. u. 5.** szám alatt található, összesen **63 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú pinceszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **SYMPLE-TRADE HUNGARY Kft.** részére, határozott időre, 2017. december 31. napjáig, lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) céljára, **32.693,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.
2. a bérleti szerződés megkötése előtt a **SYMPLE-TRADE HUNGARY Kft.** 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **166.080,- 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. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, ha a bérleti jogot átvevő **SYMPLE-TRADE HUNGARY 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 **SOYOMBO Kft.** bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

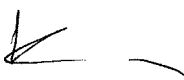
Határidő: 2014. április 17.

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. március 31.

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 ÁPR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE