

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

58...sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

**Tárgy: Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérlő bérleti szerződés módosításra vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, 35277/0/A/5 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti 23 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műterem besorolással szerepel.**

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 2.340,- Ft/hó.

A fenti helyiséget Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérlő a 2009. szeptember 22-én kelt határozott idejű, 2014. december 31-ig érvényes bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő reggeliző-kávézó (szeszárusítás nélkül) tevékenységekre használja, és jelenleg is a birtokában tartja. A bérleti szerződés megkötésekor 81.750,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó a Budapest VIII., Tavaszmező u. 19-21. szám alatti ingatlanon belül bérel egy másik önkormányzati tulajdonú helyiséget is (hrsz.: 35277/0/A/6), amelynek a bérleti szerződése 2016. december 31. napján jár le.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Tavaszmező u. 19-21. III. 21., nyilvántartási szám: 20286006, adószám: 60315908-2-42) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség bérleti szerződésének módosítása kapcsán. Kéri a Budapest VIII., Tavaszmező u. 19-21. szám alatt lévő, 35277/0/A/5 hrsz-ú 23 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre vonatkozó, az időtartamát 2016. december 31. napjára módosítani, mivel a két helyiséget együtt hasznosítja. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az Ingatlan-vagyonkataszteri nyilvántartás szerint a fenti helyiség becsült értéke: **2.611.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezett tevékenységhez (szeszmentes vendéglátás) tartozó 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 13.055,- Ft/hó.

Jelenleg fizetett nettó havi bérleti díj: **26.614,- Ft**.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó 3 helyiséget bérel kerületünkben, a Budapest VIII. Tavaszmező u. 19.21. számú, 35277/0/A/5 hrsz-ú helyiségre 2014. november 30. napjáig nincs díjtartozása. A Budapest VIII. Tavaszmező u. 19-21.számú, (hrsz.:35277/0/A/6) helyiségre 2014. november 30-ig (1 havi) bruttó 16.326,- Ft, a Budapest József u. 46. számú, (hrsz.: 35044/0/A/2) helyiségre (1 havi) bruttó 45.827,-Ft díjtartozása van.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiségre a fennálló bérleti szerződés meghosszabbítását Puka Eduárd egyéni vállalkozóval határozott időre, 2016. december 31. napjáig, a bérleti szerződés további részeinek változatlanul hagyása mellett, amennyiben a fennálló bérleti, közüzemi, és különszolgáltatási díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.

#### II. A betervezés indokolása

A helyiség bérleti szerződésének megkötéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja, a másik helyiségével együtt.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség további bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 12. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönten. A bérleti szerződés:

- a) határozott időre,
- b) határozatlan időre köthető meg.

A Rendelet 12. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 13. § (1) a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

A Rendelet 29. § alapján, a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérleti 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 **Puka Eduárd egyéni vállalkozó** által bérelt **Budapest VIII. kerület, 35277/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21.** szám alatti, **23 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához határozott időre, 2016. december 31. napjáig a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett, amennyiben a fennálló bérleti, közüzemi, és különszolgáltatási díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.
- 2.) a bérleti szerződés módosítás 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) bekezdés d) pontja 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, továbbá a 19. § (3) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

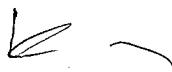
Határidő: 2014. december 22.

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. december 8.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

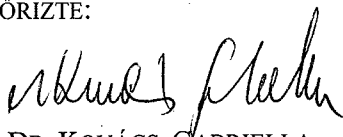
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

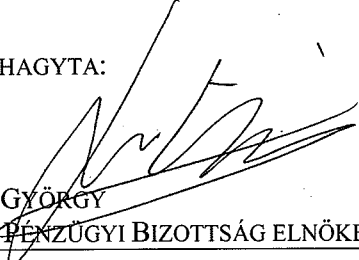
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE