

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4. 6.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 23-i ülésére

Tárgy: Scep-Ker Kft. „f.a” és Valde Tímea egyéni vállalkozó közös kérelme bérlőtársi jogviszony megszüntetése és a bérleti szerződés módosítása a Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 11. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében.

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 képező **Budapest VIII., 36005** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Sárkány u. 11.** szám alatti, **23 m²** alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiség bérlői a Scep-Ker Kft. és Valde Tímea egyéni vállalkozó a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 395/2013. (IV. 22.) számú határozata értelmében 2013. május 13-án megkötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérlőtársak a helyiséget fodrászat és fodrász kellékek kereskedelme céljára használják. A bérleti szerződés megkötése előtt 84.151,- Ft nem kamatozó óvadék került befizetésre.

A helyiségre az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: 4.559,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 22.462,- Ft. A bérlőtársaknak 2015. január 31. napjáig nincs hátraléka.

Az Ingatlan-vagyonkataszteri nyilvántartás szerint a helyiség becsült értéke: 1.953.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó **8%-os szorzó a számított nettó havi bérleti díj: 13.020,- Ft.**

A Scep-Ker Kft. „f.a” és Valde Tímea egyéni vállalkozó közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetése kapcsán. Valde Tímea egyéni vállalkozó a fenti címen lévő helyiséget továbbra is bérelni kívánja fodrászat és fodrász kellékek kereskedelme céljára, változatlan feltételekkel.

Javasoljuk a Scep-Ker Kft. „f.a” és Valde Tímea bérlőtársi jogviszonyának megszüntetését, és a bérleti szerződés módosítását a bérlő személye tekintetében. Javasoljuk, hogy az egyedüli bérlő Valde Tímea egyéni vállalkozó legyen, tekintettel arra, hogy a társaság felszámolás alatt áll, így fizetési képessége kérdéses. Tekintettel arra, hogy Valde Tímea egyéni vállalkozó a bérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel kívánja fenntartani, javasoljuk a jelenlegi bérleti díj hatályban tartását.

II. A betérjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony megszüntetése és a bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntést igényel, 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 döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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

A Rendelet 9. § (3) bekezdése értelmében, ha a bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kéri, hogy a bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés 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 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a lakossági kisipari szolgáltatási tevékenységhez 6 %-os, a kereskedelmi tevékenységhez 8 %-os szorzó tartozik.

A Képviselő- testület határozatának 5. p.) bekezdése szerint, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a magasabb bérleti díj megállapítható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 Scep-Ker Kft. és Valde Tímea bérlőtársak által bérelt a Budapest VIII. kerület, **36005** hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Sárkány u. 11.** szám alatt található, utcai bejáratú alagsori, **23 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez és a bérleti szerződés módosításához. A helyiség bérlője a továbbiakban Valde Tímea egyéni vállalkozó marad, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.
- 2.) a 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) bekezdése alapján az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. március 02.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. február 12.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

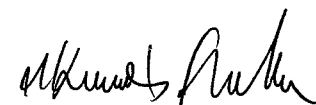
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

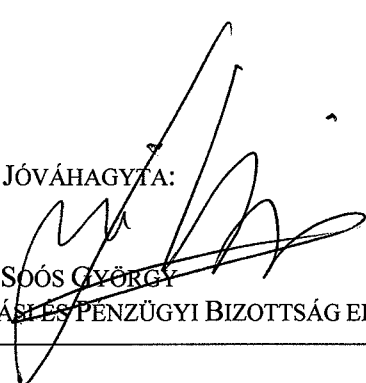
2015 FEB 17

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 FEBR 18

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE