

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.4  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 16-i ülésére

**Tárgy: HÁRMASBAN Kft. és Balogh Márta egyéni vállalkozó kérelme bérlőtársi jogviszony megszüntetésére a Budapest VIII. kerület, Baross u. 129. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató  
Készítette: Balog 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, Baross u. 129. szám alatti, 35923/0/A/11 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti 34 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 149/2013. (II. 18.) számú határozata alapján a helyiség bérlői bérlőtársi jogviszonyban a **HÁRMASBAN Kft. és Balogh Márta egyéni vállalkozó**, a 2013. április 01-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszital árusítással) tevékenység céljára használják. A bérleti szerződés megkötése előtt bérlőtársak 201.804,- Ft nem kamatozó óvadékot fizettek.

A vízárazás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **5.950,- Ft/hó**.

Jelenleg fizetett bérleti díj: **53.867,- Ft/hó + Áfa**. Bérleti díj hátralék 2015. január 31-i adatok szerint nem áll fenn.

A **HÁRMASBAN Kft.** (székhely: 1105 Budapest, Vaspálya u. 38405 hrsz.; adószám: 13161851-2-42; képviseli: Gyurok György ügyvezető) és **Balogh Márta egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 129.; adószám: 66052214-2-42;) bérlőtársak kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft.-hez. A HÁRMASBAN Kft. a fenti helyiséget nem kívánja tovább bérelni, továbbiakban Balogh Márta egyéni vállalkozó lenne az egyedüli bérlője az üzlethelyiségnek az érvényben levő szerződésben szereplő feltételek meghagyása mellett. Balogh Márta egyéni vállalkozó kérelme mellé társaságunkhoz benyújtotta a NAV által kiállított együttes adóigazolását, amely szerint nyilvántartott adó- és vám tartozása nincs.

A helyiség forgalmi értéke az Ingatlan-vagyonkataszteri nyilvántartás szerint: **5.549.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén az élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszital árusítással) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, az így számított havi bérleti díj **46.242,- Ft/hó + Áfa**.

**Javasoljuk** a bérlőtársi jogviszony megszüntetését és a bérleti szerződés módosítását úgy, hogy az egyedüli bérlő **Balogh Márta egyéni vállalkozó** a bérleti szerződésben szereplő feltételek változatlanul hagyása mellett, a jelenleg fizetett bérleti díj összegén.

A helyiség bérleti díját jelenleg is Balogh Márta egyéni vállalkozó fizeti, folyamatosan és rendszeresen, bérleti díj elmaradása nem volt.

#### II. A betérjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony megszüntetését, mert az így befolyó bérleti díj továbbra is plusz bevételt jelent az Önkormányzat számára. Amennyiben nem járul hozzá az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszüntetéséhez, az feszültséget okozhat a bérlőtársak között, mely a későbbiekben a helyiség visszaadásához vezethet, így kiadásként közös költség fizetési kötelezettség keletkezik, és a helyiség újbóli bérbeadása is bizonytalanra válik.

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

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

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, az élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszarusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 14. § (7) bekezdés alapján amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj összegével a (2) bekezdés szerint kiszámított óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával 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. kerület, 35923/0/A/11** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Baross u. 129.** szám alatt elhelyezkedő, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez és bérleti szerződésének módosításához úgy, hogy az egyedüli bérlő a továbbiakban **Balogh Márta egyéni vállalkozó** a bérleti szerződésben szereplő feltételek 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő

óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. március 23.

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. március 9.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
igazgató

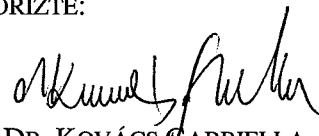
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

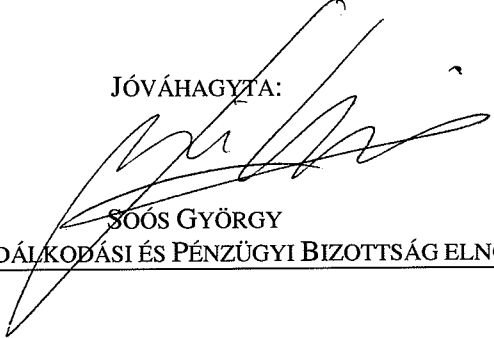
2015 MARE 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 MARE 10.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE