

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 24-i ülésére

Tárgy: Calapet Kft. bérlő és az ED-RICH Bt. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

Előterjesztő: Kisfalu Kft. Kovács Ottó igazgató

Készítette: Rácz Judit 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. kerület, **35137/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatti 17 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Calapet Kft.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 364/2014. (IV. 10.) számú határozata alapján 2014. május 07-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződés értelmében. A bérlő a helyiséget raktározás céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Calapet Kft. 49.660,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 3.760,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 13.034,- Ft. A bérlőnek 2015. február 28. napjáig hátraléka nincs.

A helyiség az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: 2.444.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: 16.293,- Ft.

A **Calapet Kft. bérlő** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuváros u. 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01 09 181667; adószám: 24774653-2-42; képviselő: Kapcala Péterné) és az **ED-RICH Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuváros u. 5. 2. em. 17.; cégjegyzékszám: 01 06 778088; adószám: 22399638-2-42; képviselő: Kapcala Péterné) **közös kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából.** A helyiséget az ED-RICH Bt. szintén raktározás tevékenységre kívánja használni.

Az **ED-RICH Bt.** a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az **ED-RICH Bt.** a kerületben már bérel az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás célú helyiséget Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatt (hrs: 35136/0/A/1), a bérlőnek 2015. március 31. napjáig a bérelt helyiségre tartozása nincs.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám** alatt lévő 35137/0/A/4 hrsz-ú, 17 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához az **ED-RICH Bt.** részére 2019. december 31. napjáig, raktározás céljára **16.293,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben. Javasoljuk a bérbeadást tekintettel arra, hogy a Calapet Kft. és az ED-RICH Bt. képviselője ugyanaz a személy, illetve az ED-RICH Bt. a kerületben már bérel az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás célú helyiséget és pénzügyi kötelezettségeinek időben eleget szokott tenni.

A bérleti jogviszony átvétele során az **ED-RICH Bt.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **99.318,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

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 megkötö, 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.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérleti jog átruházásának engedélyezését, mert a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jog átruházásának engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

IV. Jogszabályi környezet

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 lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. 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 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 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 az utcai, földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %-os.

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 határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 21. § (3) pontja szerint a bérleti jog átruházása, cseréje, bérlőtársi jogviszony létesítése esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

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 Calapet Kft. bérlő által bérelt **Budapest VIII. kerület, 35137/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **17 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához az **ED-RICH Bt.** részére, 2019. december 31. napjáig, raktározás céljára, **16.293,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 24.

- 2.) a bérleti szerződés megkötése előtt az **ED-RICH Bt.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **99.318,- Ft** összegű **szerződéskötési díjat** köteles megfizetni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 30.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 alapján 3 havi bérleti díjnak

megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 30.

- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő ED-RICH Bt. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténteig a Calapet Kft. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

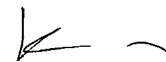
Felelős: Kisfalu Kft igazgatója

Határidő: 2015. június 30.

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. április 20.



Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 ÁPR 21

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE