

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

54

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 22-i ülésére

**Tárgy: Szandra Beauty Bt. bérlő és a Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 38. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében**

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 képező Budapest VIII. kerület, 34764/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 38. szám alatti 56 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Szandra Beauty Kft.** a 2005. november 23-án kelt és 2012. június 12-én a Tisztelt Bizottság 509/2012. (V. 02.) számú határozata alapján a bérleti díj csökkentése miatt módosított határozatlan idejű bérleti szerződés értelmében. A bérlő a helyiséget fodrász, műkörmös és kozmetikus tevékenységek céljára használja. A Kisfalu Kft. a Szandra Beauty Bt. részére a bérleti szerződés módosítás időpontjában 429.404,- Ft kamatozó óvadékot tart nyilván.

A helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 12.780,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 88.117,- Ft. A bérlőnek 2015. május 31. napjáig hátraléka nincs.

A 2015. május 26-án független ingatlanszakértő által felülvizsgált Ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás szerint a helyiség becsült értéke: 9.590.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (lakossági kisipari szolgáltatás) tartozó 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összeg: 47.950,- Ft.**

A **Szandra Beauty Bt. bérlő** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 38. fszt. 6.; cégjegyzékszám: 01 06 770844; adószám: 22206761 2 42; képviselő: Baranyai Alexandra ügyvezető) és a **Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft.** (székhely: 1161 Budapest, Pálya u. 11.; cégjegyzékszám: 01 09 205295; adószám: 25194078 2 42; képviselő: Becker Nóra és Becker Szilvia önálló képviseletre jogosult ügyvezetők) **közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft.-hez a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából.** A helyiséget a Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft. szintén szolárium, fodrász, műkörmös és kozmetikus (szépségszalón) tevékenységekre kívánja használni változatlan feltételek mellett.

A Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság 2015. április 17-én került bejegyzésre.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 38. szám** alatt lévő 34764/0/A/9 hrsz-ú, 56 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a **Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft.** részére határozatlan időre, szolárium, fodrász, műkörmös és kozmetikus (szépségszalon) tevékenységek céljára a jelenlegi bérleti díj összegén, azaz **88.117,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

A bérleti jogviszony átvétele során a **Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **671.452,- Ft** összegű **szereződéskötési 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 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.

## **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 szerződés-kötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jog átruházásának engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan 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 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 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 szolgáltatás 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 6 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 **Szandra Beauty Bt.** bérlő által bérelt **Budapest VIII. kerület, 34764/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 38.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **56 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a **Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft.** részére, határozatlan időre, szolárium, fodrász, műkörmös és kozmetikus (szépségszalon) céljára, **88.117,- Ft/hó + Áfa bérleti +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 22.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **Norszi-Nail 2015 Szolgáltató Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **671.452,- Ft** összegű **szerződéskötési díjat** köteles megfizetni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 22.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a 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. július 31.

- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő Norszi-Nail 2015 Szolgáltató 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 Szandra Beauty Bt. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft igazgatója

Határidő: 2015. július 31.

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. június 15.



**Kovács Ottó**

vagyongazdálkodási igazgató

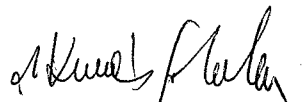
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 JÚN 16.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE