

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

41. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 18-i ülésére

Tárgy: Hármásban Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. bérlő és Balogh Mária egyéni vállalkozó közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Baross u. 129. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., Baross u. 129. szám alatti 35923/0/A/11** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **34 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérlője a **HÁRMASBAN Kft** a 2005. május 26-án kelt, határozatlan idejű, (nem közjegyzői okiratba foglalt) bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződéskötéskor a **HÁRMASBAN Kft** 138.528,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiség élelmiszer jellegű vegyeskereskedés üzletként működik.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A bérlő, **HÁRMASBAN Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Baross u. 129. Cg: 01-09-721710, képviseli: Gyurok György ügyvezető), valamint a **Balogh Mária egyéni vállalkozó** (székhely: 1035 Budapest, Berend u. 1. fszt. 3.; nyilvántartási száma: 31272895; adószáma: 66052214241; statisztikai számjele: 66052214472923101) képviselői közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségben bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából. A fenti helyiséget a továbbiakban közösen kívánják használni a bérleti szerződésben megjelölt célra. A kérelemhez becsatolásra került a vállalkozói igazolványról kiadott igazolás másolata és a Hármásban Kft. számára 2005. május 30-án kiadott működési engedély másolata, amely szerint élelmiszer jellegű vegyes (szeszessital árusítással) üzletként üzemelhet.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **HÁRMASBAN Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj: **25.213,- Ft/hó + Áfa** bérleti + külön szolgáltatási díjak.

A fenti vízáraz helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **5.950,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a bérlőnek 2012. december 31. napjáig lejárt esedékességű díjtartozása nincs.

A 35923/0/A/11 hrsz-ú, 34 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **6.356.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 10 %-a, azaz **52.967,- Ft/hó+Áfa**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Rendelet 9. § (1) bekezdése szerint a helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodnak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését, és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adott a szerződés módosítására. Már fennálló

szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésének és a bérletársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződésmódosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 22.§ (2) bekezdése értelmében a szerződés módosításáról való bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen - de nem kizárólag - a bérletnek vállalnia kell, hogy:

- a.) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b.) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlet vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.
- d) megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 17. § (1) bekezdése és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében „A helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált forgalmi érték szolgál.” A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (élelmiszer jellegű vegyes kereskedelem szeszesital árusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a HÁRMASBAN Kft bérlet által bérelt fenti Budapest VIII., Baross u. 129. szám alatti. 35923/0/A/11 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 34 m² alapterületű helyiség tekintetében a bérletársi jogviszony létesítésének engedélyezését **Balogh Mária egyéni vállalkozóval, 52.967,- Ft/hó + Áfa** bérleti- közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett.

Javasoljuk a bérletársi jogviszony létesítését, mert így a bérleti díj fizetése folyamatos marad, sőt az emelés folytán az így befolyó bérleti díj összege fedezi az önkormányzatot terhelő közös költség fizetési terhet, továbbá megmarad egy jó fizetési morállal rendelkező bérlet. A bérletársi jogviszony létesítése miatti módosítással a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészítésre kerül, ami egy esetleges bérleti díj hátralék esetén a behajtást meggyorsítja.

A bérletársi jogviszony létesítésének engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiség vonatkozásában a bérletársi jogviszony létesítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. engedélyezi a Budapest VIII., **Baross u. 129. szám** alatti, 35923/0/A/11 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 34 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre bérletársi jogviszony létesítését a **HÁRMASBAN Kft.** bérlet és **Balogh Mária egyéni vállalkozó** között, élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszesital árusítással) céljára, 52.967,- Ft/hó + Áfa bérleti- közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett.
2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 22. § (2) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását, valamint a 22. § d) pontja alapján a már megfizetett óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre való feltöltését vállalják a leendő bérletársak.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. február 25.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

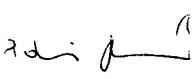
Budapest, 2013. február 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

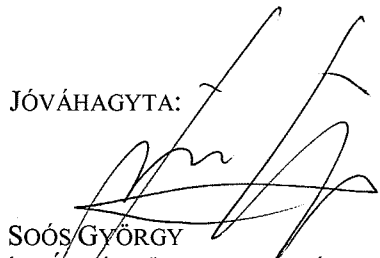

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 FEBR 12

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE