

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

24 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 25-i ülésére

**Tárgy: Intergraf Kft. bérlő és az Intergraf Digiflex Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Déri Miksa u. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34924/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Déri Miksa u. 3.** szám alatti, **46 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője az **Intergraf Kft.** a 2001. május 30-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, amelyet iroda és raktár céljára használ.

A helyiség a tulajdoni lapon üzlet besorolású.

A bérleti szerződéskötéskor a bérlő 83.265,- Ft összegű óvadékot fizetett.

Az **Intergraf Kft.** bérlő (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 31-33; Cg: 01-09-260333; képviseli: Dezső Árpád és Könczöl Attila ügyvezetők), és az **Intergraf Digiflex Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 31-33.; Cg.: 01-09-901387; képviseli: Huszár Zsolt ügyvezető és Horváthné Péter Ágnes gazdasági vezető) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából.

Az **Intergraf Digiflex Kft.** a bérleti jog átadójával azonos iroda és raktár céljára kívánja használni a helyiséget. Kéri a bérleti díj változatlanul hagyását. A Társaság nyilatkozata alapján a Kft. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 3. § szerint átlátható szervezetnek minősül.

Díjbeszedési Csoportunk által kiadott igazolás szerint az **Intergraf Kft** bérlőnek 2012. február 28. napjáig lejárt bérleti és egyéb díjtartozása nincs. A bérlő a bérleti díjat mindig pontosan határidőben egyenlítette ki.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **52.838,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **10.602,- Ft/hó.**

A 34924/0/A/23 hrsz-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek az Ingtalanvagyon kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **5.904.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték **8 %-a**, azaz **39.360,- Ft/hó+Áfa.**

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) bekezdése alapján „A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.” 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 bérleti jog átadása során az új bérlő az eredeti bérlő helyébe lép, így a bérleti szerződés tartalma (bérleti jogviszony időtartama, a bérbeadás célja, a bérleti díj) egyoldalúan nem módosíthatók.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 17/2005. (IV. 20.) számú rendelete 17. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A Rendelet 17. § (4) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell, hogy a szerződésmódosítástól kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, iroda és raktár tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 19. § (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 hat (6) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 17. § (4) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 17. § (4) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Déri Miksa u. 3.** szám alatt lévő **34924/0/A/23** hrsz-ú **46 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség bérleti jogának az **Intergraf Digiflex Kft** részére történő átruházásához, az érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényes bérleti szerződés szerint határozatlan időtartamra jön létre, iroda és raktár céljára, 52.838,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak mellett. A bérleti díj emelésének első időpontja 2014. január 01.

A bérleti jogviszony átvétele során az **Intergraf Digiflex Kft** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **402.626,- 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 megkötöti, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatala időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó **Intergraf Digiflex Kft** részére, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti jog átruházásával 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 az Intergraf Kft bérlő által bérelt **Budapest VIII., 34924/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Déri Miksa u. 3.** szám alatt található, **46 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához az **Intergraf Digiflex Kft** részére. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben

lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozatlan időre jön létre iroda és raktár céljára, **52.838,- Ft/hó** bérleti díj + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

- 2.) A bérleti szerződés megkötése előtt az **Intergraf Digiflex Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz 402.626,- Ft szerződéskötési díjat köteles megfizetni az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján.
- 3.) 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 17. § (4) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 17. § (4) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.
- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő **Intergraf Digiflex Kft** 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 az Intergraf Kft bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 2.

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. március 12.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

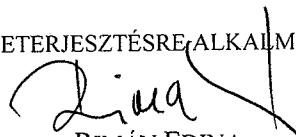
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

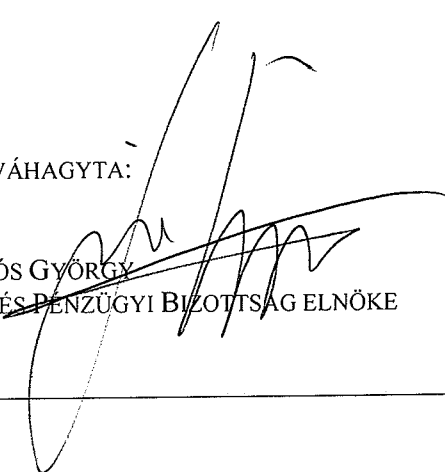
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ                      2013 MÁRC 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE