

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.1.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 15-i ülésére

Tárgy: FORMARKET Zrt. bérlő és a DI-Plant Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Gyulai Pál u. 16. 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., 36472/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai Pál u. 16.** szám alatti, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiségből **44 m²** alapterületű utcai bejáratú, földszinti rész bérlője a FORMARKET Zrt. az 1993. május 28-án kelt, 1994. február 16-án tevékenységi kör változás miatt módosított, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, amelyet kereskedelmi tevékenység céljára használ. A bérleti szerződéskötéskor a jelenlegi bérlő óvadékot nem fizetett.

A helyiség 56 m² alapterületű pincszinti része 1994. április 29-én a volt bérlő részére eladásra került.

A helyiség a tulajdoni lapon iroda besorolású.

A **FORMARKET Zrt.** bérlő (székhely: 1054 Budapest, Kálmán I. u. 20; Cg: 01-10-042092; képviseli: Kanev László elnök), és a **DI-Plant Kft.** (székhely: 1048 Budapest, Intarzia u. 3.; Cg.: 01-09-923752; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából.

A **DI-Plant Kft.** a bérleti jog átadójával azonos kereskedelmi tevékenység (könyvesbolt) 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 a **FORMARKET Zrt.** bérlőnek 2013. március 31. napjáig lejárt bérleti és egyéb díjtartozása nincs. A bérlő a bérleti díjat mindig pontosan határidőben egyenlítette ki.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **30.480,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **21.966,- Ft/hó.**

Az GRIFTON Property Kft. által 2013. február 15-én készített, értékbecslés szerint a 36472/0/A/3 hrsz-ú, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiség **44 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti részének forgalmi értéke: **7.990.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **53.267,- 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, kereskedelmi üzlet 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, Gyulai Pál u. 16.** szám alatt lévő **36472/0/A/3** hrsz-ú 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti+pince nem lakás célú helyiségből a **44 m²** alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának a **DI-Plant Kft** részére történő átruházásához. A bérleti jogviszony határozatlan időtartamra jön létre 90 napos felmondási idővel, kereskedelmi tevékenység (könyvesbolt) céljára, 40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak mellett. A bérleti díj megállapítását a jelenlegi és a számított bérleti díj közötti összegben javasoljuk megállapítani.

A bérleti jogviszony átvétele során a **DI-Plant Kft** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **232.258,- 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 határozathozatal 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 **DI-Plant 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 bevétel 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 a FORMARKET Zrt. bérlő által bérelt **Budapest VIII., 36472/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai Pál u. 16.** szám alatt található, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiségből **44 m²** alapterületű önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának a **DI-Plant Kft** részére történő átruházásához. A bérleti jogviszony határozatlan időre jön létre 90 napos felmondási idővel kereskedelmi tevékenység (könyvesbolt) céljára, **40.000,- Ft/hó** bérleti díj + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) A bérleti szerződés megkötése előtt a **DI-Plant Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **232.258,- 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 **DI-Plant 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 megtörténtéig a FORMARKET Zrt bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 22.

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. április 03.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

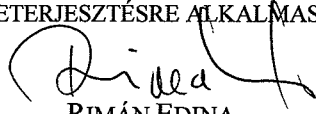
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 ÁPR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE