

Előterjesztő: Kisfalu Kft

34 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. április 22-i ülésére

**Tárgy: SCEP-KER Kft. bérlő és Valde Tímea egyéni vállalkozó közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Sárkány u. 11. 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., Sárkány u. 11. szám alatti 36005 hrsz-ú, utcai bejárattú, földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség** bérlője a **SCEP Kereskedelmi Kft** a 2007. december 17-én kelt, 2011. április 06-án társasági forma változás miatt módosított, határozatlan idejű, (nem közjegyzői okiratba foglalt) bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződéskötéskor a **SCEP-KER Kft 57.827,- Ft** óvadékot fizetett. A helyiségben jelenleg fodrászati kellékek forgalmazása és fodrászati működik.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A bérlő, **SCEP-KER Kft.** (székhely: 2364 ÓCSA, Falu Tamás u. 9. Cg: 13-09-140978, képviseli: Biszun László ügyvezető), valamint **Valde Tímea egyéni vállalkozó** (székhely: 2030 Érd, Béke tér 2/B.; nyilvántartási száma: 31612699; adószáma: 66089665133;) 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 leendő bérlőtárs vállalkozói igazolványról kiadott igazolása.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a bérlő **SCEP-KER 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: **22.087,- Ft/hó + Áfa** bérleti + külön szolgáltatási díjak.

A fenti vízórás helyiségre az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **4.216,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a bérlőnek 2013. március 31. napjáig lejárt esedékességű díjtartozása nincs.

A 36005 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **1.953.000,- 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 8 %-a, azaz **13.020,- 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 bérbeadói 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 bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi 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 bérlőnek 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 bérlő 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 Kt. határozat 5 pontjának p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelyek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) tevékenységhez tartozó szorzó 6%, a fodrászati kellékek kereskedelme tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

### **Szakmai javaslat:**

**Javasoljuk a SCEP-KER Kft. bérlő által bérelt fenti helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezését, határozatlan időre **Valde Tímea egyéni vállalkozóval, 22.087,- Ft/hó + Áfa** bérleti- közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett fodrászat és fodrász kellékek kereskedelme céljára.**

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítését, mert így a bérleti díj fizetése folyamatos marad, és az így befolyó bérleti díj összege fedezi az önkormányzatot terhelő üzemeltetési költség fizetési terhét, továbbá megmarad egy jó fizetési morállal rendelkező bérlő. A bérlőtársi 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 bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiség vonatkozásában a bérlőtársi 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., Sárkány u. 11. szám alatti, 36005 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítését határozatlan időre SCEP-KER Kft. bérlő és Valde Tímea egyéni vállalkozó között, fodrászat és fodrász kellékek kereskedelme céljára, **22.087,- 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 bérlőtársak.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 29

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

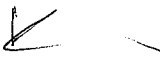
nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2013. április 11.

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 ÁPR 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE