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

Előterjesztő: Kisfalu Kft 6 9 .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 27-i ülésére

Tárgy: Nívó Fantázia Szövetkezet a Stanci és Tsa Bt. bérlőtársak és Péter Sándor egyéni vállalkozó közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Gutenberg tér 2. 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., 36481/0/A/34** helyrajzi számon nyilvántartott természetben a **Budapest VIII., Gutenberg tér 2.** szám alatti utcai bejáratú, földszinti **46 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérlői a **Nívó Fantázia Szövetkezet és a Stanci és Tsa Bt.** a 1998. szeptember 10-én kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés megkötésekor óvadékfizetés nem történt. A helyiség fodrászat, kozmetika és szoláriumként működik.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A **Nívó Fantázia Szövetkezet** (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; Cg: 01-02-051283; képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária ügyvezető) és a **Stanci és Tsa. Bt.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 26. 3. 16.; Cg: 01-06-716963; képviseli: Pataki János Istvánné vezető tisztségviselő) bérlőtársak, valamint **Péter Sándor egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 32732509; adószáma: 75672157-1-43; statisztikai számjele: 75672157-9602-231-01) közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségben bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése kapcsán. A fenti fodrász helyiségben Péter Sándor fejmosó munkakörben kíván tevékenykedni.

Kérelmük indoklásaként leírták, hogy a megnövekedett fizetési kötelezettségeik miatt kényszerültek bérlőtársi jogviszony létesítésére. A helyiségben csak egy fodrász dolgozik, így a helyiség nagy része üresen áll. Kérik a bérlőtársi jogviszony engedélyezését, mert így a bérleti díj fizetése könnyebbé válik. A kérelemhez becsatolásra kerültek a Cégkivonatok és Péter Sándor egyéni vállalkozói igazolványa.

A kérelemben nem jelöltek meg új bérleti díj ajánlatot.

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

A bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj: **60.649,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **13.392,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint a bérlőtársaknak 2013. április 30. napjáig lejárt esedékességű tartozása nincs.

A 36481/0/A/34 hrsz-ú, 46 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült értéke: **11.956.000,- 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 6 %-a, azaz a számított bérleti díj **59.780,- 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 vonatkozón 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.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk Nívó Fantázia Szövetkezet és **Stanci és Tsa. Bt.** bérlőtársak által bérelt fenti címen lévő utcai bejáratú, földszinti 46 m^2 alapterületű helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony engedélyezését Péter Sándor egyéni vállalkozóval, **60.649,- Ft/hó + Áfa bérleti-,** közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapításával határozatlan időre, fodrászat, kozmetika céljára.

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezését, mert így a bérleti díj fizetése folyamatos marad, és az így befolyó bérleti díj összege fedezi az önkormányzatot terhelő közös költség fizetési terhét, továbbá megmarad egy jó fizetési morállal rendelkező bérlő.

A bérlőtársi jogviszony létesítése 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., Gutenberg tér 2.** szám alatti, 36481/0/A/34 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 46 m^2 alapterületű nem lakás célú helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítését a **Nívó Fantázia Szövetkezet** és **Stanci és Tsa. Bt.** bérlőtársak és **Péter Sándor egyéni vállalkozó** között, határozatlan időre, **60.649,- Ft/hó + Áfa bérleti-,** közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegen fodrászat, kozmetika céljára.

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 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős:Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. június 03.
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. május 13.

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 MÁJ 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE