

Előterjesztő: Kisfalu Kft

52
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 03-i ülésére

Tárgy: Waiss Bt, Cubepress Kft. bérlőtársak és Tóth Ágnes egyéni vállalkozó közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., József krt. 48. 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., 35229/0/A/0** helyrajzi számon nyilvántartott természetben a **Budapest VIII., József krt. 48.** szám alatti utcai bejáratú, földszinti **31 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérlői a **Waiss Bt. és a Cubepress Kft.** bérlőtársak a 2012. május 10-én kelt, 2012. június 04-én módosított, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés megkötésekor a Waiss Bt. 672.000,- Ft óvadékot fizetett. A helyiségben jelenleg élelmiszer-, vegyeskereskedés-, palackozott szeszesital árusítás és büfé működik.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A **Waiss Bt.** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Leadó u. 97/D.; Cg: 13-06-059153; képviseli: dr. Hakimi Mirwais ügyvezető) és a **Cubepress Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 83.; Cg: 01-09-980828; képviseli: Báncki László György ügyvezető) bérlőtársak, valamint **Tóth Ágnes egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 32776938; adószáma: 66218854-2-42) közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségben bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése kapcsán. A fenti üzlethelyiségben Tóth Ágnes egyéni vállalkozó dohányáru-kiskereskedelemmel kíván foglalkozni a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által kiírt koncessziós pályázat nyerteseként. A bérleményből a dohányárusításra kijelölt hely leválasztásra kerül.

Kérelmük indoklásaként leírták, hogy a megnövekedett fizetési kötelezettségeik miatt kényszerültek bérlőtársi jogviszony létesítésére. Kérik a bérlőtársi jogviszony engedélyezését, mert így a bérleti díj fizetése könnyebbé válik. A kérelemhez becsatolásra került Tóth Ágnes egyéni vállalkozói igazolványa.

A kérelemben nem jelöltek meg új bérleti díj ajánlatot.

A Cégnylvántartásban szereplő adatok alapján megállapítható, hogy a **Waiss Bt.** és a **Cubepress Kft** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A bérlőtársak által jelenleg fizetett bérleti díj: **105.700,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti vízórás helyiségre az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **3.325,- Ft/hó.**

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

A GRIFTON Property Kft által 2012. április 23-án a 35229/0/A/0 hrsz-ú, 31 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **10.000.000,- 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 a számított bérleti díj **83.333,- 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.§ (2) bekezdése értelmében már **fennálló szerződés** esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a **bérlőtársi kör bővítésének feltétele**, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

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) a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles megfizetni 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 az élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással, dohánytermékek árusítása tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a Waiss Bt. és a Cubepress Kft bérlőtársak által bérelt fenti címen lévő utcai bejáratú, földszinti 31 m² alapterületű helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony engedélyezését Tóth Ágnes egyéni vállalkozóval a jelenlegi, **105.700,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapításával határozatlan időre, élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással, dohánytermékek árusítása céljára.**

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezését, mert 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., József krt. 48.** szám alatti, 35229/0/A/0 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 31 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítését a **Waiss Bt. és a Cubepress Kft bérlőtársak és Tóth Ágnes egyéni vállalkozó** között, határozatlan időre, **105.700,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással, dohánytermékek árusítása 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 22. § (2) d) pontja értelmében a leendő bérlőtársak a bérleti szerződés megkötését megelőzően kötelesek megfizetni a 13.§ (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

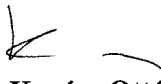
Határidő: 2013. június 10.

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 28.

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

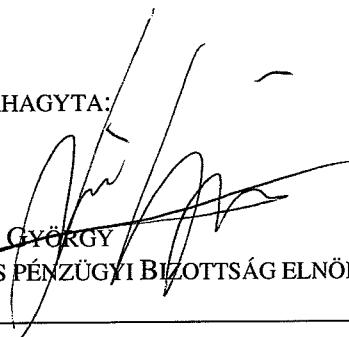
2013 MÁJ 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE