

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 10-i ülésére

Tárgy: id. Varnyú Csaba egyéni vállalkozó és ifj. Varnyú Csaba egyéni vállalkozó közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Magdolna u. 34. 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 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.

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35353/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott természetben a **Budapest VIII., Magdolna u. 34.** szám alatti utcai bejáratú, földszinti **28 m²** nem lakás célú helyiség bérlője **id. Varnyú Csaba**.

A **35353/0/A/3** hrsz-ú 28 m2 alapterületű helyiségre 1993. július 05-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést (módosítva 1995. március 16.), melyet jelenleg élelmiszer,- vegyesboltként üzemeltet szeszárúsítással együtt. A bérbevételekor 49.920,- Ft övadékot fizetett. A bérleti szerződése a bérleti díj évenkénti inflációs emeléséről rendelkezést nem tartalmaz.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

Id. Varnyú Csaba egyéni vállalkozó (vállalkozói ig. száma: ES-482850; nyilvántart. száma: 5112947) valamint **ifj. Varnyú Csaba egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 32943526; adószáma: 66237150-2-42) közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségben bérlőtársi jogviszony létesítésének és tevékenységi kör változás engedélyezése kapcsán.

A **35353/0/A/3** hrsz-ú 28 m2 alapterületű üzlethelyiségben **ifj. Varnyú Csaba egyéni vállalkozó dohányáru-kiskereskedelemmel** (szeszárúsítással) kíván foglalkozni a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által kiírt koncessziós pályázat nyerteseként. A helyiségben a továbbiakban ezt a tevékenységet kívánják folytatni a bérlőtársi jogviszonyban.

A kérelemhez becsatolásra került **ifj. Varnyú Csaba** egyéni vállalkozói igazolványa, valamint a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium értesítése a pályázat megnyeréséről.

A kérelemben nem jelölt meg új bérleti díj ajánlatot.

A bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj: 9.570,- Ft/hó + Áfa.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **13.213,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedő Csoportjától kapott információ szerint id. Varnyú Csaba bérlőnek 2013. május 31. napjáig lejárt esedékességű tartozása nincs.

A **35353/0/A/3** hrsz-ú 28 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **4.231.000,- 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 **35.258,- Ft/hó + Áfa.**

A Rendelet 9.§ (2) bekezdése értelmében már **fennálló szerződés** esetén a bérletársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérletársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására.

Már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésének 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 bérletnek 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 bérlet vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) a bérlet a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles megfizetni a 13.§ (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 13. § (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 dohánytermékek árusítása szeszárúsítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk id. Varnyú Csaba bérlet által bérelt **Budapest VIII., Magdolna u. 34.** szám alatti lévő utcai bejáratú, földszinti **28 m²** alapterületű helyiség tekintetében a bérletársi jogviszony, valamint a funkció váltás engedélyezését **ifj. Varnyú Csaba egyéni vállalkozóval 35.258,- Ft/hó + Áfa bérleti, + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapításával dohánytermékek árusítása (szeszésital árusítással) céljára, határozatlan időre.**

Javasoljuk a bérletársi jogviszony létesítésének engedélyezését, mert a bérleti díj fizetése folyamatos marad, a szerződésbe belekerül az inflációs emelésről való rendelkezés, és az így befolyó bérleti díj összege fedezi az önkormányzatot terhelő közös költség fizetési terhét, továbbá megmarad egy jó fizetési morállal rendelkező bérlet.

A bérletársi jogviszony létesítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiség vonatkozásában a bérletársi 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 id. Varnyú Csaba bérlet által bérelt **Budapest VIII., 35353/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott **Budapest VIII., Magdolna u. 34.** szám alatti lévő utcai bejáratú, földszinti **28 m²** alapterületű helyiség tekintetében a bérletársi jogviszony, valamint a funkció váltás engedélyezését **ifj. Varnyú Csaba egyéni vállalkozóval 35.258,- Ft/hó + Áfa bérleti, + közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapításával dohánytermékek árusítása (szeszésital árusítással) céljára, határozatlan időre.**

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 bérletársak a bérleti szerződés megkötését megelőzően kötelesek megfizetni a 13.§ (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést, valamint a 22. § (2) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérletársak, vállalják továbbá a Rendelet 22.§ (2) b) pontja alapján, ha a bérleti 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 megfizeti.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

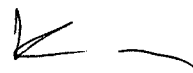
Határidő: 2013. június 17.

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 31.

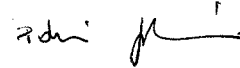
Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

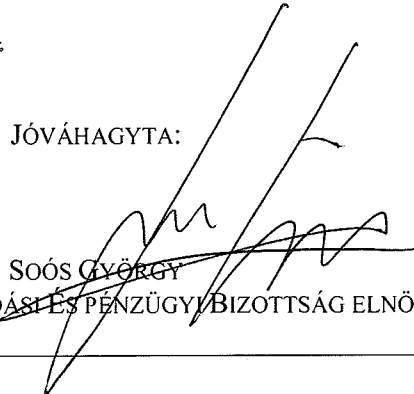

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 04.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE