

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.5sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: DIWA-Plusz Kft. bérlő és a Regina Tabak Bt. albérletbe adásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34799/0/A/2 és a 34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 21. szám alatti, 208 m²** alapterületű, pinceszinti és **258 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérlője a DIWA-Plusz Kft. a 2003. december 16-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A pinceszinti rész kizárólag a földszintről közelíthető meg. A DIWA Plusz Kft. a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot nem fizetett. A szerződéskötés időpontjában a bérleti szerződésbe csak üzlet került beírásra, a bérlő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet céljára használja, szeszesital árusítással. Az ingatlan-nyilvántartásban a pince **iroda**, a földszint **üzlet** besorolású.

A DIWA-Plusz Kft. bérlő (cégjegyzékszám: 01-09-721235; székhely: 1061 Budapest, Gyömrői út 99.; képviseli: Oláh Attila) és a Regina Tabak Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-786691; képviseli: Dienes Éva Irén és Oláh Attila önállóan) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség földszinti egy részének (14 m²) nemzeti dohánybolt és újságárusítás kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítás nélkül) céljára történő albérletbe adásának engedélyezése kapcsán. A nemzetidohany.hu honlapon Dienes Éva Irén neve a nyertes pályázók között szerepel. A kérelemben nem tettek a bérleti díjra ajánlatot, nem kérték a jelenlegi bérleti díjtól eltérő bérleti díj megállapítását.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a DIWA-Plusz Kft. és a Regina Tabak Bt. is a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint 2013. május 31. napjáig a DIWA-Plusz Kft-nek nincs lejárt határidejű bérleti díj tartozása.

A pinceszinti vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége: **39.732,- Ft/hó + 7.740,- Ft/hó összesen: 47.472,- Ft/hó.**

A földszinti vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége: **32.032,- Ft/hó + 6.240,- Ft/hó összesen: 38.272,- Ft/hó.**

A bérleti szerződés megkötésének időpontjában a földszintre és a pincére együtt került megállapításra a bérleti díj, ezért a DIWA Plusz Kft. jelenlegi **bérleti díj előírása: 523.478,- Ft/hó + Áfa.**

A 14 m² alapterületű részre eső bérleti díj összege: 15.727,- Ft/hó+Áfa.

A Rendelet 20. § (4) bekezdés szerint a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között a Bizottság határozza meg.

A földszinti 14 m²-es részre eső bérleti díj másfélszeres összege: 23.591,- Ft/hó + Áfa
a kétszeres összege: 31.454,- Ft/hó + Áfa
a háromszoros összege: 47.181,- Ft/hó + Áfa

A bérleti díj alakulása másfélszeres összeg emelésénél: 531.342,- Ft/hó + Áfa
kétszeres összeg emelésénél: 539.205,- Ft/hó + Áfa
háromszoros összeg emelésénél: 554.932,- Ft/hó + Áfa

A 34799/0/A/2 hrsz-ú, 208 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott **becsült értéke: 9.628.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. Más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege **80.233,- Ft/hó + Áfa.**

A 34799/0/A/6 hrsz-ú, 258 m² alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott **becsült értéke: 51.548.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. Más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez üzlet tartozó bérleti díj szorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege **429.567,- Ft/hó + Áfa.**

Számított bérleti díjak összesen: 509.800,- Ft/hó + Áfa.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet a rendelet hatálybalépése után terjesztik elő. A (3) bekezdés értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a bizottság dönt.

A (4) bekezdés szerint a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a.) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b.) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő 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 már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor, a 13. § (2) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdés szerint az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, illetve az albérlo a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlo részére készfizető kezességet kell kikötni. Elő kell írni a 15. § (4) bekezdésben meghatározott közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

A (2) bekezdés szerint a hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

A (3) bekezdés szerint a hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, az albérlő és a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a Ltv. alapján a bérleti jogot folytatja.

A (4) bekezdés szerint a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között a Bizottság határozza meg.

A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 17. § (4) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérlő DIWA Plusz Kft. és a Regina Tabak Bt. között az albérletbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadását a földszinti 14 m² alapterületű részre nemzeti dohánybolt és újság kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára, határozatlan időre. Javasoljuk a bérleti díj **531.342,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapítását.

Javasoljuk a fenti helyiség albérletbe adásának engedélyezését. Javasoljuk a helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezesség kikötését is.

A helyiség albérletbe adása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség albérletbe adásával 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 **DIWA Plusz Kft.** bérlő által bérelt Budapest VIII., **34799/0/A/2** és a **34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 21. szám** alatt található, 208 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, pince és 258 m² földszinti helyiségcsoport földszinti 14 m² alapterületének albérletbe adásához a **Regina Tabak Bt.** részére, nemzeti dohánybolt és újság kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára. A hozzájárulás megadásával a bérleti díj összege **531.342,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.
- 2.) a szerződés megszűnése esetén az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.
- 3.) a Regina Tabak Bt-nek vállalnia kell a bérleti díj fizetésére vonatkozó készfizető kezesség megkötését, melyet közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatba kell foglalnia.
- 4.) ha a szerződés a bérlő jogutód nélküli megszűnése miatt szűnik meg, az albérlő és a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a Ltv. alapján a bérleti jogot folytatja.
- 5.) ha a szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.
- 6.) a bérleti szerződés megkötésének további 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 vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

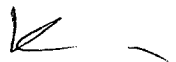
Határidő: 2013. június 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

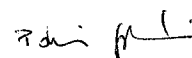
Budapest, 2013. június 03.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

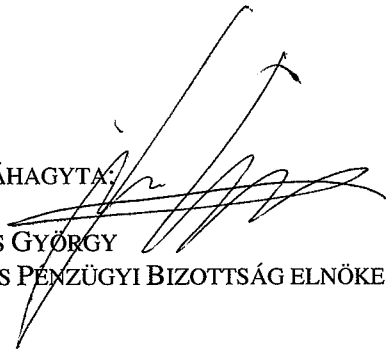

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 04

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE