

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

31.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 24-i ülésére

Tárgy: Intergraf Kft és Intergraf Digiflex Kft közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII., Déri Miksa u. 3. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34924/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Déri Miksa u. 3.** szám alatti, **46 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője az **Intergraf Kft.** a 2001. május 30-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, amelyet iroda és raktár céljára használ. A bérleti szerződéskötéskor a bérlő 83.265,- Ft összegű óvadékot fizetett.

A helyiség a tulajdoni lapon üzlet besorolású.

A Tisztelt Bizottság 287/2013. (III. 25.) számú határozatában engedélyezte az **Intergraf Kft.** bérlő bérleti jogának átadását az **Intergraf Digiflex Kft.** részére, de a határozatról történt értesítés után az Intergraf Kft. írásban elállt a szerződés megkötésétől.

Az **Intergraf Kft.** bérlő (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 31-33; Cg: 01-09-260333; képviseli: Dezső Árpád és Könczöl Attila ügyvezetők), és az **Intergraf Digiflex Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 31-33.; Cg.: 01-09-901387; képviseli: Huszár Zsolt ügyvezető és Horváthné Péter Ágnes gazdasági vezető) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiségben bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából.

II. Indokolás

A bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése esetén a bérleti díj fizetése folyamatos marad, amely bevételt jelent az Önkormányzatnak.

III. Tényállás

A bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj: **52.838,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **10.602,- Ft/hó.**

A 34924/0/A/23 hrsz-ú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek az Ingatlanvagyon kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **5.904.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték **8 %-a, azaz 39.360,- Ft/hó+Áfa.**

A két társaság a cégnyilvántartási adatok alapján a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerint átlátható szervezetnek minősül.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 9.§ (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 22. § (2) bekezdése értelmében a szerződés módosításáról való bérbeadási 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 iroda és raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Tisztelt Bizottság 2013. június 24-i ülésén vélhetőleg a 17/2005. (IV. 20.) számú rendelet és 224/2012. (VII. 05.) számú Kt. határozat száma változik, azonban ez az előterjesztést érdemben nem befolyásolja.

A fenti rendelkezések az előterjesztés elkészítésének időpontjában hatályosak. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat hatályon kívül helyezésével kapcsolatos előterjesztést a Képviselő-testület 2013. június 19-i ülésén tárgyalja, elfogadás esetén az új rendelkezések 2013. június 20. napjával lépnek hatályba. A tervezet szerint, az előterjesztés tárgyát képező kérelmet a módosuló rendelkezések nem érintik, ellenben a hivatkozott rendelkezések száma módosul.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk az Intergraf Kft bérlő által bérelt fenti címen lévő utcai bejáratú, földszinti 46 m² alapterületű helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony engedélyezését az Intergraf Digiflex Kft-vel a jelenlegi, 52.838,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és külön szolgáltatási díjak megállapításával határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, iroda és raktározás céljára.

A hatályos bérleti szerződés szerint a rendes felmondás idejét a Lakástörvény határozza meg. A Lakástörvény szerint a felmondási idő 360 nap, ami az Önkormányzat érdekeivel ellentétes. A bérleti szerződés módosítása során a felmondási időtartamát 30 napban javasolt meghatározni.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

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., Déri Miksa u. 3.** szám alatti, 34924/0/A/23 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 46 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítését az **Intergraf Kft** és az **Intergraf Digiflex Kft** között, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **52.838,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén iroda és raktározás 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 óvadék feltöltését, valamint a 22. § (2) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 1.

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 12.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

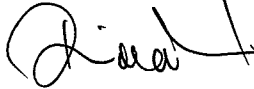
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

