

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

35.....sz. napirend
PDT

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Jónás Andrea egyéni vállalkozó bérlő és a Melandrijon Bt. közös kérelme a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 516/2013. (V. 13.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatt található, 36339/0/A/5 hrsz-ú, 91 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig a Jónás Andrea egyéni vállalkozó részére, trafik, dohányáru kiskereskedelem céljára, 88.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben. A kérelem beadásakor a kérelmező úgy nyilatkozott, hogy szeszesitalt nem kíván árusítani, a bérleti díj ennek megfelelően került megállapításra. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint üzlet besorolású.

A bérleti szerződés megkötésekor a Jónás Andrea egyéni vállalkozó 336.045,- Ft óvadékot fizetett.

A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által kiírt koncessziós pályázat nyertese és a koncessziós jog tulajdonosa Jónás Andrea, mint egyéni vállalkozó bérleti szerződést kötött 2013. május 17-én. Jónás Andrea a koncessziós pályázat beadásakor úgy nyilatkozott, hogy amennyiben megnyeri azt, a koncessziós szerződés aláírásig betéti társaságot alapít. A Nemzeti Dohány Zrt-vel kötött szerződés rövid határideje, valamint a helyiség kiválasztása és a bérleti szerződés megkötése miatt Jónás Andrea egyéni vállalkozói igazolványt váltott ki és a bérleti jogviszony létesítését e szerint kérte az Önkormányzattól, az Önkormányzat a bérleti szerződés megkötéséhez ez alapján járult hozzá. Jónás Andrea kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, amelyben úgy nyilatkozik, hogy az egyéni vállalkozói igazolványát megszünteti és kéri a bérleti szerződés megkötését változatlan feltételek mellett az általa alapított Merlandrijon Bt. nevére engedélyezze az Önkormányzat.

A Melandrijon Bt. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; Cg: 01-06-786747; képviseli: Jónás Andrea ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség bérbevételének kapcsán.

II. Indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 41. § (2) bekezdése értelmében a fent leírtak jogutódlásnak minősülnek ezért szükséges a bérleti szerződés módosítása, amely

III. Tényállás

Jónás Andrea egyéni vállalkozó bérleti díj előírása: 88.200,- Ft/hó + Áfa.

A fenti vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **23.660,- Ft/hó.**

A 36339/0/A/5 hrsz-ú, 91 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **18.900.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege **126.000,- Ft/hó + Áfa.**

A számított bérleti díj összege azért magasabb, mint a május 13-i előterjesztésben, mert a bérbeadásakor a helyiség már több mint öt éve üres volt, és a képviselő-testületi határozat rendelkezése értelmében a bérleti díjat 70 %-os csökkentő szorzóval kellett számolni.

A Cégnyilvántartásban szereplő adatok alapján megállapítható, hogy a **Melandrijon Bt.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja 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 Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Rendelet 15. §. (5) bekezdése szerint bérleti jog folytatása esetén erről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére nyilatkozatot ad, amelynek alapján a korábbi bérlő helyébe az új bérlő lép. Az érintett bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, ide nem értve azt az esetet, ha jogszabály alapján az új bérlőt egyes kedvezmények nem illetnek meg. Az új bérlővel a bérleti szerződést meg kell kötni, amennyiben a bérleti jogviszony feltételekét előírt, a bérlőnek a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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 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 figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a trafik tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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, valamint a 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 15. § (2) bekezdése értelmében a szerződést a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként megjelöl.

A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 5. § (1) bekezdése szerint természetes személy egyidejűleg csak egy gazdasági társaságban lehet korlátlanul felelős tag. Az egyéni

vállalkozókról szóló 2009. évi CXV. törvény 3. § (2) bekezdése d) pontja szerint nem lehet egyéni vállalkozó, aki egyéni cég tagja vagy gazdasági társaság korlátlanul felelős tagja.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 41. § (2) bekezdése szerint, ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít, vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a jogutód.

A fenti rendelkezések az előterjesztés elkészítésének időpontjában hatályosak. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 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. napjától lépnek hatályba. A tervezet szerint az előterjesztés tárgyát képező kérelmet a módosuló rendelkezések nem befolyásolják, mivel a jogutódlás miatt a módosításra kerülő bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel.

A bérlő Jónás Andrea jelenleg érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti helyiségre, ám míg a Nemzeti Dohány Zrt felé Bt alapítására vállalt kötelezettséget, a bérleti jogviszony létesítését egyéni vállalkozóként kérte az Önkormányzattól. A bérleti szerződés módosítása szükséges, amelyet a bérlőnek a Nemzeti Dohány Zrt felé 2013. június 30-ig igazolnia kell. Tekintettel arra, hogy a 2013. június 24-i ülés az utolsó a határidő lejárta előtt, a bérbeadó döntése sürgősséggel szükséges.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő utcai bejáratú, földszinti 91 m² alapterületű helyiség tekintetében a bérleti szerződés módosításának tudomásulvételét tekintettel arra, hogy a **Melandrijon Bt.** a Lakástörvény rendelkezése értelmében jogutódnak minősül. A bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi szerződésével, a jogviszony 2018. december 31. napjáig tart, a helyiséget trafikáru, dohányáru kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) céljára használja a bérlő, a jelenlegi **88.200,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség jogutód által történő további használatával a bérleti díj fizetése folyamatos marad, és az így befolyó bérleti díj összege fedezi az önkormányzatot terhelő közös költség fizetési terhét és azon felül plusz bevételt az Önkormányzatnak.

A bérbeadás pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség vonatkozásában a jogutódlással kapcsolatos előterjesztést támogatni szíveskedjék.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII., Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/5 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 91 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés módosításához Jónás Andrea jogutódjával a **Melandrijon Bt**-vel, 2018. december 31. napjáig, trafikáru, dohányáru kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) céljára,

88.200,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, a Jónás Andreával kötött bérleti szerződésben foglaltak szerint.

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) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a jogutód.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. július 01.

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 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 JÚN 21

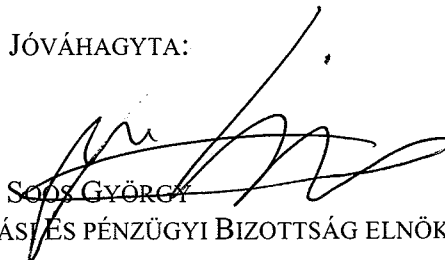
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE