

ELŐTERJESZTÉS

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 03-i ülésére

Tárgy: **Török István egyéni vállalkozó új bérleti jogviszony létesítésére, valamint új bérleti díj megállapítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII., Német u. 4. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: 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 tulajdonában álló **Budapest VIII., Német u. 4. szám alatti 34910/0/A/1 hrsz-ú 38 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában a Gyros Büfé Kkt. (ügyvezető: Török István) 2001. március 14-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést, amely 2002. május 07-én a Kis Basa Kft-vel történő bérlőtársi jogviszony létesítése miatt módosításra került, majd 2003. január 13-án ismételen módosításra került a **Kis Basa 2001. Kft.** és **Török István** egyéni vállalkozó közötti új bérlőtársi jogviszony létesítése miatt.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **vendéglátó egység** besorolású.

A Kis Basa 2001. Kft (Cg: 01-09-700453) ügyvezetője 2011. évben elhunyt, és mivel új ügyvezetőt nem választott a társaság, ezért a Cégbíróság 2011. május 10-i hatállyal a Kft-t törölte a cégnyilvántartásból, így az egyedüli bérlő Török István maradt, akinek a bérleti jogviszonya bérleti díj tartozás miatt 2012. október 31. napjára felmondásra került. Török István a helyiséget jelenleg is a birtokában tartja.

Török István egyéni vállalkozó (székhely: 1212 Budapest, Erdőalja u. 4/b.; nyilvántartási száma: 12747074; adószám: 65023349-1-43) a fennálló hátralékot kamataival együtt 2013. február 26-án kiegyenlítette, és új bérleti jogviszony létesítésére kérelmet nyújtott be. A helyiséget a korábbival megegyező **vendéglátás (söröző)** céljára kívánja használni.

A Tisztelt Bizottság 333/2013. (IV. 08.) számú határozatában hozzájárult új bérleti jogviszony létesítéséhez Török István egyéni vállalkozóval 78.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj megállapítása mellett.

Török István a határozatról szóló értesítés után a bérleti szerződés megkötésére nem jelentkezett, szóban elmondta, hogy méltánytalanul soknak tartja a bérleti díjat.

Ezt követően másolatban megküldte részünkre az általa a XXI. Kerületi Bíróságnak birtokon belüli használóként benyújtott keresetét a megállapított új bérleti díj miatt. A volt bérlő 20 %-os bérleti díjemelést tud elfogadni, amely 25.997,- Ft/hó + Áfa lenne.

A Bíróság felé benyújtott keresetében kéri

- a régi bérleti szerződés módosítását (Nincs érvényes bérleti szerződése, tehát új bérleti szerződés kötése jöhet szóba)
- a bérleti díjnak csak 20 %-kal történő emelését
- hogy a per időtartama alatt a jelenlegi állapot szerint használhassa a helyiséget, mint birtokon belüli „bérlő”

II. Indokolás

Az új bérleti jogviszony engedélyezése, valamint új kedvezőbb bérleti díj megállapítása esetén a helyiség bérlése és a bérleti díj fizetése folyamatos marad, amely bevételt jelent az Önkormányzat számára.

III. Tényállás

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint Török Istvánnak 2013.június 30. napjáig 82.539,- Ft (kb. 4 havi) használati díj tartozása van.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **8.322,- Ft/hó.**

A fenti helyiségre jelenleg fizetett használati díj: **21.664,- Ft/hó + Áfa.**

A 34910/0/A/1 hrsz-ú 38 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás célú helyiségnek a Grifon Property Kft. által 2013. március 21-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a forgalmi érték: **7.800.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, a vendéglátás szeszárúsítással tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 12 %, azaz a számított bérleti díj összege: **78.000,- Ft/hó + Áfa.**

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel. A Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 34.§ b) pontja értelmében a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni. A bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került.

A bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 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 bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, a vendéglátás szeszárúsítással tevékenységhez tartozó bérleti díjszorzó 12 %.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A bérlő a korábbi 21.664,- Ft/hó + Áfa bérleti díj 20 %-os emelését, azaz 25.997,- Ft/hó +Áfa összegű bérleti díj megállapítását kéri.

Nem javasoljuk a bérleti díj, kérelmező által javasolt összegben történő megállapítását. Amennyiben a helyiség más kérelmező részére kereskedelmi tevékenység céljára, bérbeadásra kerülne, úgy 8 %-os szorzó alapján is 52.000,- Ft bérleti díj elérése várható, ehhez képest az ajánlat jelentősen elmarad.

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítését **Török István** egyéni vállalkozóval **határozatlan időre, 50.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és külön szolgáltatási díj összegben, vendéglátás szeszárúsítással céljára, amely összeg a jelenlegi (21.664,- Ft/hó+Áfa) és a számított (78.000,- Ft/hó+Áfa) bérleti díj összege közötti érték.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben az új bérleti jogviszony engedélyezésre kerül a bérlő által is elfogadható bérleti díjon, a helyiség továbbra is bérlős marad, amely a folyamatos bérleti díj bevétel miatt kedvező az Önkormányzat számára, továbbá a bérlő ez esetben megkötö a bérleti szerződést és a bírósági keresetet visszavonja.

Az új bérleti jogviszony engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../(... évhónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. *hozzájárul* új bérleti jogviszony létesítéséhez a **Török István egyéni vállalkozóval** az ingatlan-nyilvántartásban a **34910/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Német u. 4.** szám alatti, **38 m²** alapterületű önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában **50.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, határozatlan időre, vendéglátás szeszarusítással céljára.
2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a fennálló bruttó 82.539,- Ft használati díj tartozását egy összegben kiegyenlítsse, és azt hitelt érdemlően igazolja a bérbeadó felé.
3. a bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) d) pontja értelmében a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a már megfizetett óvadékot feltölteni, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

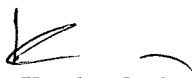
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. július 10.

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

Budapest, 2013. június 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

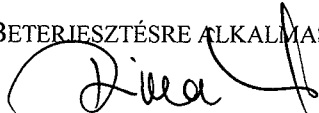
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 25.

BETERIESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE