

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 15-i ülésére

Tárgy: Catellus Hungary Kft. bérlő és Zsarnóczky Martin Balázs magánszemély magánszemély bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Vas u. 14. és VIII. Vas u. 18. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek 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., 36489/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 14.** szám alatti, **96 m²** alapterületű, udvari bejáratú, pinceszinti, a **Budapest VIII., 36494/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Vas u. 18.** szám alatti, **27 m²** alapterületű udvari bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérlője a **Catellus Hungary Kft.** a – mindkét helyiségre – 2006. július 21-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiségeket a bérlő raktározás céljára használja. A helyiségeknek nincs külön utcai bejárata, csak a VIII. Vas u. 16. szám alatti magántulajdonból közelíthető meg. A bérleti szerződéskötéskor a bérlő 54.000 + 24.000,- Ft összegű óvadékot fizetett.

A helyiségek a tulajdoni lapon raktár besorolásúak.

A **Catellus Hungary Kft.** bérlő (székhely: 1086 Budapest, Vas u. 16; Cg: 01-09-860522; képviseli: Zsarnóczky Martin Balázs), és **Zsarnóczky Martin Balázs magánszemély** közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából, amelyben a bérleti jog átvévője nyilatkozik, hogy a bérleti jog átruházásának feltételeit ismeri és elfogadja.

Zsarnóczky Martin Balázs magánszemély a bérleti jog átadójával azonos, raktározás céljára kívánja használni a helyiséget, a határozatlan idejű bérleti jogviszony megtartása mellett.

Díjbeszedési Csoportunk által kiadott igazolás szerint a **Catellus Hungary Kft** bérlőnek 2013. április 30. napjáig lejárt bérleti és egyéb díjtartozása nincs. A bérlő a bérleti díjat mindig pontosan határidőben egyenlítette ki.

II. Indokolás

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult, a bérbeadás az Önkormányzat részére elsődleges, mivel az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

III. Tényállás

Jelenlegi bérleti díj előírás:

a Budapest VIII., Vas u 14. szám alatti, 96 m² alapterületű helyiségre: 25.725,- Ft/hó + Áfa.

a Budapest VIII., Vas u. 18. szám alatti, 27 m² alapterületű helyiségre: 11.434,- Ft/hó + Áfa.

Az Önkormányzatot terhelő jelenlegi közös költség fizetési kötelezettség:

a Budapest VIII. Vas u. 14. szám alatti vízórás helyiség után: 22.080,- Ft/hó.

a Budapest VIII. Vas u. 18. szám alatti vízóra nélküli helyiség után: 4.860,- Ft/hó.

A 36489/0/A/2 hrsz-ú, 96 m² alapterületű, udvari bejáratú, pincszinti helyiségre a GRIFTON Property Kft által 2013. április 29-én készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **7.100.000,- 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 **6 %-a**, azaz **35.500,- Ft/hó+Áfa**.

A 36494/0/A/2 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti helyiségre a GRIFTON Property Kft által 2013. április 29-én készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **3.975.000,- 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 **6 %-a**, azaz, **19.875,- Ft/hó+Áfa**.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) bekezdése alapján „A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérléssel adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.” A (2) bekezdés szerint „Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.” A bérleti jog átadása során az új bérlő az eredeti bérlő helyébe lép, így a bérleti szerződés tartalma (bérleti jogviszony időtartama, a bérbeadás célja, a bérleti díj) egyoldalúan nem módosíthatók.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 35/2013. (VI. 20.) számú rendelete 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A Rendelet 19. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell, hogy a szerződésmódosítástól kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari helyiségben történő raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén hat (6) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Vas u 14. szám alatt lévő 36489/0/A/2 hrsz-ú 96 m² alapterületű udvari bejáratú, pincszinti, valamint a Budapest VIII., Vas u 18. szám alatt lévő 36494/0/A/2 hrsz-ú 27 m² alapterületű udvari földszinti helyiségek bérleti jogának átruházásához Zsarnóczky Martin Balázs** magánszemély részére, az érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényes bérleti szerződés szerint határozatlan időtartamra jön létre, raktározás céljára, a **Budapest VIII., Vas u 14. szám alatti, 96 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség** esetében **30.000,- Ft/hó + Áfa**,

a **Budapest VIII., Vas u. 18.** szám alatti 27 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében **15.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

A bérleti jogviszony átvétele során **Zsarnóczy Martin Balázs magánszemély 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz 342.900,- Ft összegű szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság más esetben ítéletében elismerte a bérleti jog átruházását annak ellenére, hogy a bérleti jogot átvevő kérelmező, a bérleti szerződést nem kötötte meg az Önkormányzattal. Ezért javasoljuk a hozzájárulás kiegészítését arra vonatkozóan, hogy a hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötö, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatala időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlet ismeri el bérletként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó **Zsarnóczy Martin Balázs** magánszemély részére, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

Javasoljuk továbbá a bérleti jog átruházásának engedélyezését, mivel a helyiségeknek nincs külön bejárata, csak a Budapest VIII. Vas u. 16. szám alatti magántulajdonból (tulajdonos: Catellus Hungary Kft) közelíthető meg, és a bérleti jog megszűnése esetén a helyiségek további bérbeadása más kérelmező részére kétséges.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti jog átruházásával 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 **Catellus Hungary Kft** bérelő által bérelt **Budapest VIII., 36489/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 14.** szám alatt található, **96 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, udvari, pincszinti helyiség bérleti jogának átruházásához **Zsarnóczy Balázs magánszemély** részére. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozatlan időre jön létre raktározás céljára, **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.
2. hozzájárul a **Catellus Hungary Kft** bérelő által bérelt **Budapest VIII., 36494/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 18.** szám alatt található, **27 m²** alapterületű udvari, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához **Zsarnóczy Martin Balázs magánszemély** részére. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozatlan időre jön létre raktározás céljára, **15.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.
3. A bérleti szerződés megkötése előtt **Zsarnóczy Martin Balázs magánszemély** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **342.900,- Ft szerződéskötési díjat** köteles megfizetni az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése alapján.
4. bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérelő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként

megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

5. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, ha a bérleti jogot átvevő **Zsarnóczy Martin Balázs magánszemély** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a Catellus Hungary Kft bérlet ismeri el bérliként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

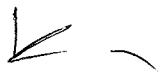
Határidő: 2013. július 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

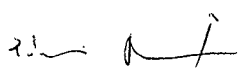
Budapest, 2013. július 04.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

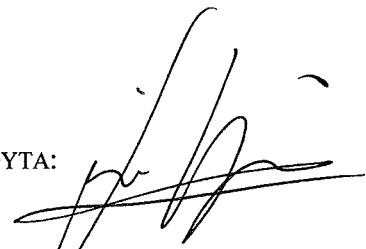

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE