

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.7.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Sárközi Zsolt egyéni vállalkozó bérlő és a TISORT Kft bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 42-44. 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., 34745/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 42-44.** szám alatti, **12 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője Sárközi Zsolt egyéni vállalkozó, a 2012. augusztus 15-én kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő szeszmentes vendéglátás, büfé céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor a bérlő 93.320,- Ft összegű óvadékot fizetett. A helyiség az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlet besorolású.

Sárközi Zsolt egyéni vállalkozó bérlő (székhely: 1086 Budapest, Koszorú u. 25-27.) és a **TISORT Kft.** (székhely: 1048 Budapest, Jármútelep u. 25., Cg.:01-09-670976; képviseli: Villás Péter Károlyné) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából.

A **TISORT Kft** a bérleti jog átadójával azonos, szeszmentes vendéglátás, büfé, ételbár céljára kívánja használni a helyiséget, a határozatlan idejű bérleti jogviszony megtartása mellett.

Díjbeszedési Csoportunk által kiadott igazolás szerint Sárközi Zsolt bérlőnek 2013. június 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, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

III. Tényállás

Jelenlegi bérleti díj előírás: 25.890,- Ft/hó + Áfa.

Az Önkormányzatot terhelő jelenlegi közös költség fizetési kötelezettség:

A 34745/0/A/3 hrsz-ú, 12 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **2.056.000,- 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 **10.280,- Ft/hó + Áfa.**

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) bekezdése alapján „A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe 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.

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 utcai helyiségben történő szeszmentes vendéglátás 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, Népszínház u 42-44.** szám alatt lévő **34745/0/A/3** hrsz-ú **12 m²** alapterületű utcai bejáratú, földszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **TISORT Kft** részére, az érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mellett. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényes bérleti szerződés szerint határozatlan időtartamra jön létre, szeszmentes vendéglátás, büfé céljára **25.890,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

A bérleti jogviszony átvétele során a **TISORT Kft** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **197.282,- 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 megkötöti, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozással kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatala időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó TISORT Kft 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.

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 Sárközi Zsolt* bérlő által bérelt **Budapest VIII., 34745/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 42-44.** szám alatt található, **12 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **TISORT Kft** részére. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozatlan időre jön létre szeszmentes vendéglátás, büfé céljára, **25.890,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.
2. A bérleti szerződés megkötése előtt a **TISORT Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **197.282,- 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.
3. 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 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.
4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő **TISORT Kft** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozással kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig Sárközi Zsolt bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kiszfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. augusztus 5.

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 22.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

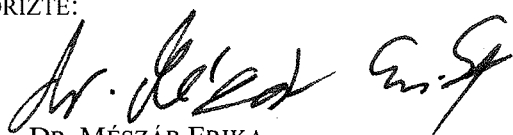
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

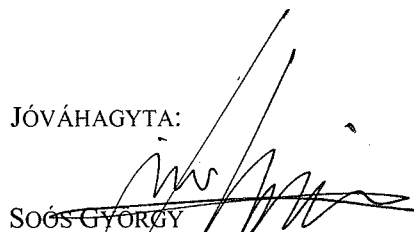
2013. JÚL. 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE