

Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
a KISCOKOR Bt. méltányossági kérelméről

I. Tartalmi összefoglaló

A Gazdasági Bizottság a 2012. április 17-én tartott ülésén döntött egy, a Kozma utcai körforgalom építésével érintett vállalkozó elhelyezéséről.

55/2012. (IV. 17.) GB határozat Sándor Henrietta területbérleti kérelméről

1. A Gazdasági Bizottság felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, hogy a Budapest X., Sírkert utca 27. szám alatti, 42513/4 hrsz.-ú telekingatlannak az előterjesztés 4. mellékletében megjelölt 60 m² nagyságú részére kössön bérleti szerződést Sándor Henrietta vállalkozóval élelmiszerbolt létesítése céljából, határozatlan időre, 3 hónap felmondási idő kikötésével 4 000 Ft/m²/év díjjal abban az esetben, ha ehhez minden ott élő lakó igazolható módon hozzájárul. 2. A Bizottság javasolta, hogy a bérleti szerződés felmondása esetén az Önkormányzat zárjon ki mindennemű kártérítési igényt a bérlő részéről, továbbá a Bizottság azonnali felmondási okként határozza meg a lakóközösség 4/5-ének erre irányuló írásos kérését is.

A bérleti szerződést a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. végül a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával nem Sándor Henriettával, hanem a Kiscsokor Bt.-vel (Budapest X., Sírkert utca 35.) kötötte meg 2012. június hó 6-án.

A bérlőt időközben tájékoztatta a Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája, hogy csak abban az esetben adhat ki építési engedélyt az általa kérelmezett bolt felépítésére, ha megvalósul a Sírkert utcának a szabályozási tervben előírt 1 méteres (jogi) szélesítése, telekhatár rendezése.

Az erre vonatkozó változási vázrajz elkészült, az jelenleg a Földhivatalnál átvezetésre vár.

Sándor Henrietta, a Kiscsokor Bt. képviselőjeként az előterjesztés 2. mellékletét képező kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, melyben azt kérte, hogy a jogerős építési engedély megszerzéséig ne kelljen bérleti díjat fizetnie, mert addig termelő tevékenységet sem tud ott folytatni.

II. A végrehajtás feltétele

A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) rendelet 7. §-a értelmében a területbérleti szerződésekről a Gazdasági Bizottság dönt, ezért a kérelem teljesítéséhez a Bizottság hozzájárulása szükséges.

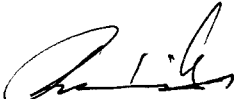
III. Hatásvizsgálat

A méltányossági kérelemben foglaltakat támogatásra javaslom azzal, hogy a díjfizetési mentesség ne a jogerős építési engedély kiadásáig, hanem a Sírkert utca (42513/4 hrsz.-ú ingatlan) jogi telekhatár-rendezéséig tartson.

IV. Döntési javaslat


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. december 7.



dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága

.../2012. (... ..) határozata a KISCSOKOR Bt. méltányossági kérelméről

A Gazdasági Bizottság helyt ad a KISCSOKOR Bt. (Budapest X., Sírkert utca 35.) méltányossági kérelmének, és felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, hogy a bérleti szerződést akként módosítsa, hogy a bérlő mindaddig mentesüljön a bérleti díj fizetésének kötelezettsége alól, amíg a Sírkert utca (42513/4 hrsz.-ú ingatlan) jogi telekhatár-rendezése be nem fejeződik.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
a Főépítési Csoport vezetője

Kovács József

Feladó: "Henrietta Sándor" <shenaj76@gmail.com>

Dátum: 2012. november 28. 18:52

Címzett: <kovacsj@kobanya.hu>

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Sándor Henrietta a Kiscsokor Bt. képviselőjeként kérem Önöket, hogy a Budapest X., Sírkert utca 27. számú önkormányzati ingatlanból általam a Gazdasági Bizottság 34/2012.(II.21.) határozat alapján bérelt 60 m2 alapterületű ingatlanrész bérleti díjfizetését felfüggeszteni szíveskedjenek az alábbi indokok alapján:

A körforgalom építésekor el kellett bontanom az ott 7 éve üzemelő ABC boltomat, melyet a bizottsági határozatban megjelölt helyre kívánok áttelepíteni.

A bolt felépítése építési engedélyhez kötött, melyet nem kapok meg addig, amíg a vonatkozó szabályozási terv előírásainak megfelelően nem alakul ki a Sírkert utca szélessége.

A telekalakítási vázrajz elkészült, az záradékolásra vár a Földhivatal részéről.

Tekintettel arra, hogy az építési engedély megkapásáig semmilyen tevékenységet nem tudok a bérelt területen folytatni, kérem, hogy a bérfizetési kötelezettségemet szíveskedjenek a fenti időszakra a szerződés megkötésétől számítva felfüggeszteni.

Köszönettel,

Budapest

2012. november 28.

Sándor Henrietta

SZERZŐDÉS NYILVÁNTARTÓ LAP

Szerződés csoport:

Helyiséggazdálkodási csoport

Szerződésszám a központi szerződésnyilvántartóban:

350h / ÖK

Szerződés tárgya:

Bérelti szerződés (Sírkert utca)

Szerződésszám a szerződéskötő egységénél:

1408 / ÖK / HSG

VK

KERETKÓD / KERETMEGNEVEZÉS

/

Szerződés megkötésére jogosult (aláíró):

Szabó László

Keretgazda

Vargáné H. Gabriella

Szakmai előkészítésért felelős (ellenjegyző):

dr. Nagy Judit

Keretgazda aláírása

Uuel

Szerződés kelte:

2012. június 6.

Szerződött összeg összesen:

nettó

20 000 Ft

Szerződés teljesítésének határideje:

folyamatos

ÁFA:

- Ft

Bruttó:

20 000 Ft

Egyéb információk:

Fordítottan adózik:

Részteljesítés eng.

Gyűjtőszámla:

VÉDETT SZERZŐDÉS!

Szerződő partner adatai

Neve:

Kiscsokor ker. Bt.

Címe:

1108 Budapest, Sírkert u. 35

Adószáma:

Képviselőre jogosult:

Telefonszám:

A szerződést a központi számlanyilvántartásban történő rögzítés érdekében átvettem:

Budapest, 2012. év 07. hó 12. nap

NySz: 001 KVZ/1.0

Uuel
aláírás

TERÜLET BÉRLETI SZERZŐDÉS

(továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat

(1102 Budapest, Szent László tér 29.)

képviselésében eljáró

Cég neve: **Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi út 30.
Cégjegyzékszám: 01-10-042140
Adószám: 10816772-2-42
Képviseli: Szabó László vezérigazgató
Kapcsolattartó: Vargáné Horváth Gabriella helyiség-gazdálkodó
mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Cégnév: **Kiscsokor Kereskedelmi Betéti Társaság**
Székhely: 1108 Budapest, Sírkert u 35.
Cégjegyzékszám: 01-06-727663
Adószám: 20550040-2-42
Képviseli: Sándor Henrietta üzletvezetésre jogosult tag
mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő)

(továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Általános rendelkezések

1.1. Bérbeadó kijelenti, hogy a **42514 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest X. ker., **Sírkert úton** található telekingatlan a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, melyre tekintettel a jelen Szerződés megkötésére a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat valamint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. között megkötött, és 2011. augusztus 1. napján hatályba lépett **Közfoglaltatási Keretszerződés** alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. jogosult.

Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti jogviszony a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági Bizottságának **55/2012. (IV. 17.)** számú határozata alapján jön létre.

1.2. Bérlő kijelenti és a Szerződés időtartamára szavatosságot vállal azért, hogy:

a) Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, amely ellen nincs folyamatban csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen Szerződés teljesítését akadályozná, továbbá bármely ilyen eljárás megindulása esetén haladéktalanul bejelenteni köteles azt Bérbeadó felé;

b) valamennyi szükséges engedéllyel, hozzájárulással rendelkezik, illetve tevékenysége megkezdésekor rendelkezni fog ahhoz, hogy a Bérlményben a 2.2. pont szerinti tevékenységet folytassa,

1 

c) a Szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésre képes, képviselőjében a jelen Szerződést arra jogosult és kellően felhatalmazott személy írja alá.

Felek rögzítik, hogy ezen kijelentések és kötelezettségek nem teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

2. A Szerződés tárgya

2.1. Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó 2012. július 1.** napjától **határozatlan időtartamra bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi** az 1.1. pontban körülírt ingatlan 60 m² nagyságú területrészt, *(továbbiakban: Bérlemény)* mely a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képező *Bemérési vázrajzon* megjelölésre került.

2.2. Bérelő a Bérleményt **kizárólag élelmiszerbolt céljára** használhatja. Más célra történő használathoz Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.

Felek rögzítik, hogy Bérelő működéséhez szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzése kizárólag Bérelő feladata, melynek költségei is Bérelőt terhelik.

A jelen pontban írt kötelezettségek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

2.3. Bérbeadó a Bérleményt jelen Szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérelőnek átadni. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a Bérlemény és felszerelése állapotát, és szükség esetén a Felek egyéb nyilatkozatait.

2.4. Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérlemény területén saját költségén felépítményt létesít a vonatkozó építésügyi jogszabályok betartásával. Amennyiben a jelen Szerződés megszűnik, Bérelő a felépítménnyel kapcsolatban semmilyen kártérítésre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

3. Bérleti díj, közüzemi költségek

3.1. Bérelő a Bérlemény használatáért bérleti díjat köteles fizetni, mely havonta esedékes az alábbi összegben.

Az éves bérleti díj összege: 4000,-Ft/m²

A havi bérleti díj összege: 20.000,-Ft

Bérleti díj előirányzat kezdő időpontja: 2012. július 1.

Bérbeadó az évenkénti infláció mértékének megfelelő bérleti díj emelési jogát fenntartja.

3.2. Bérelő a havonta esedékes bérleti díjat köteles minden hónap 15. napjáig az átadott csekken befizetni, vagy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat OTP Banknál lévő 11784009-15510000-10740006 számú számlájára átutalni.

Felek rögzítik, hogy a 3.1. pont alatt rögzített bérleti díj akkor tekinthető megfizetettnek, ha az Bérbeadó jelen pont szerinti bankszámláján jóváírásra került.

- 3.3. Amennyiben Bérló a 3.1. pont alatt rögzített fizetési kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem időtartamára a mindenkorai jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot tartozik Bérbeadó részére fizetni.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy Bérló a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő közüzemi költségeket a 3.1. pontban foglalt bérleti díjon felül köteles maradéktalanul megfizetni, melynek érdekében Bérló köteles az érintett közművekkel a Szerződés aláírásától számított 30 napon belül a szerződéseket megkötni.

A jelen pontban írt kötelezettség megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

- 3.5. Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és annak járulékai erejéig a *Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 429. § (1) bekezdése* alapján a Bérlónek a Bérleménybe bevitt összes vagyontárgyán zálogjog illeti meg. Bérbeadó a zálogtárgyból kielégítést kereshet, ha Bérló a bérleti díjat nem fizeti, vagy Bérlóvel szemben kártérítési igénye merülne fel.

4. A Bérlemény használata

- 4.1. Bérló a Bérleményt rendeltetésszerűen, a Bérlemény állapotának megóvásával - ide nem értve a rendeltetésszerű használatból adódó természetes elhasználódást - állagának sérelme nélkül köteles és jogosult használni, illetve azt saját költségén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

Felek rögzítik, hogy a Bérlemény területén található összes készülék és műszaki tartozék karbantartási-, üzemeltetési költsége, és az esetleges egyéb ezzel kapcsolatban felmerülő mellékköltség (javítási, ill. karbantartási munkák költsége) a Bérlőt terheli.

- 4.2. Bérló köteles haladéktalanul értesíteni Bérbeadót minden olyan meghibásodásról, vagy eseményről, amely a Bérlemény állagának romlásához vezethet. Az ennek elmulasztásából, vagy a késedelmes értesítésből eredő károkért a felelősség Bérlőt terheli, a helyreállítás során jelentkező, ebből adódó költségnövekedést köteles viselni.

Bérbeadó Bérló engedélye nélkül is jogosult intézkedni, ha az a Bérlemény fenntartása, korszerűsítése, vagy fenyegető veszély, illetve károk elhárítása érdekében szükséges.

- 4.3. A Bérlemény tűzrendészeti, balesetvédelmi, valamint raktározási és tárolási rendjének kialakítása Bérló feladatát képezi. Ezen kötelezettségek elmulasztásából eredő mindennemű kárt Bérló köteles viselni.

- 4.4. Bérló köteles tevékenysége során a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és az általa folytatott tevékenységre vonatkozó jogszabályok és hatósági határozatok előírásait betartani. Bérló az alkalmazottai, látogatói által okozott károkért felelősséggel tartozik.

- 4.5. Bérló kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérlemény területén bármilyen változtatást, átalakítást végrehajtani, azon értéknövelő beruházást végezni.

Amennyiben Bérló Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végezne ilyen munkálatokat, Bérbeadó kérésére köteles saját költségén a Bérlemény eredeti állapotába való visszaállítására, az elvégzett változtatások, átalakítások visszarendezésére.

3  5

Arra az esetre, ha Bérbeadó az eredeti állapot visszaállítását mégsem írta elő Bérlőnek, Bérlo elismeri, hogy az általa végrehajtott változtatás, átalakítás, hozzáépítés Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi, és kötelezettséget vállal arra, hogy ezt megtérítési igény nélkül a Bérlemény területén hagyja a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén.

- 4.6. Bérlo nem jogosult a Bérlemény egészének vagy egy részének albérlésbe adására, a bérleti jogának átruházására, illetve fedezetként történő felajánlására.
- 4.7. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt jogosult a rendeltetésszerű használatot, illetve a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - Bérlo szükségtelen háborítása nélkül - bármikor ellenőrizni.
- 4.8. Bérlonek a Bérlemény területén található ingóságok, vagyontárgyak biztonságáról, azok biztosításáról saját magának kell gondoskodnia, az azokban bekövetkező bármilyen kárért Bérbeadó semmiféle felelősséget nem vállal. Bérlo vállalja, hogy a bérleti jogviszony fennállásának teljes időtartama alatt a Bérleményre, saját költségére bérlo felelősségbiztosítást köt, illetve tart fenn. Ennek elmulasztásából eredő mindennemű kárért a felelősség Bérlo-t terheli.
- 4.9. Felek rögzítik, hogy a 4. fejezetben, a Bérlemény használatával kapcsolatosan rögzített rendelkezések megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

5. A Szerződés megszűnése

- 5.1 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződést a másik félhez intézett, írásbeli nyilatkozattal - ajánlott tértivevényes levélben - **bármelyik fél indokolás nélkül felmondhatja 3 hónapos** felmondási idővel. *(rendes felmondás)*
- 5.2. Bérbeadó a Szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondhatja *(rendkívüli felmondás)*

a) ha a Bérlo 20 napot meghaladó késedelembe esik a 3.1. pont alatt rögzített bérleti díj megfizetésével feltéve, hogy Bérbeadó Bérlo-t 8 napos határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és Bérlo e határidő elteltéig sem fizetett.

b) ha a Bérlo a Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti - különösen a jelen Szerződésben súlyos szerződésszegésként jelölt esetekben.

c) a lakóközösség 4/5 - ének erre irányuló írásos kérelme esetén.

- 5.3. Felek megállapodnak abban, hogy a felmondást az erre jogosult fél a másik félnek, a felmondás időpontjában a cégnyilvántartásban bejegyzett székhelyének (lakóhelyének) címére, ajánlott, tértivevénnyel ellátott postai küldeményként megküldött írásbeli nyilatkozatával gyakorolja. A felmondást tartalmazó levelet abban az esetben is átvettnek kell tekinteni, ha az a fél székhelyének (lakóhelyének) címéről „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött”, „a címzett ismeretlen” postai jelzéssel érkezik vissza, vagy pedig a címzett a küldemény átvételét megtagadta.

- 5.4. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén Bérló elhelyezési, kártérítési illetve kártalanítási igény előterjesztésére nem jogosult, a Bérleményt pedig köteles a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül elhagyni, és azt Bérbeadó részére – kiürített és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – visszaadni.

A visszaadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a Bérlemény és felszerelési állapotát, és szükség esetén a Felek egyéb nyilatkozatait.

- 5.5. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az 5.4. pontban foglaltak szerint át nem adott, vagy jogcím nélkül használatba vett terület használatáért a volt Bérló és jogcím nélküli használó minden megkezdett hónapra használati díjat tartozik fizetni, amelynek összege a 3.1. pontban rögzített bérleti díj kétszerese.

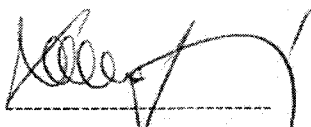
6. Vegyes rendelkezések

- 6.1. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződést érintő, céges adataiban bekövetkezett változásokról Bérbeadót nyolc napon belül – ajánlott tértivevényes levél formájában – értesíti. Az értesítés elmulasztásából eredő mindennemű kárt Bérló viseli.
- 6.2. Felek a jelen Szerződést kizárólag írásban módosíthatják, mely módosításnak tartalmaznia kell a Szerződés módosítására irányuló szándék kifejezését is.
- 6.3. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény* rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen Szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után, akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben – cégjegyzésre jogosult képviselőik útján – helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2012. június 6.

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat
képviselőtében eljáró

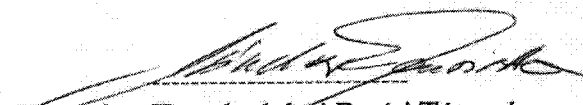


**Kőbányai Vagyongkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képv.: Szabó László

Bérbeadó

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1107 Bp., Ceglédi út 30.
5.



Kiscsokor Kereskedelmi Betéti Társaság
képv.: Sándor Henrietta
Bérló

Mellékletek:

1. Bemérési vázrajz
2. Bérló cégkivonata, képviselő aláírási címpéldánya