

Kalocsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének
2014. március 27-i üléséről

Tárgy: Grieg Kft. és a Molnár és Molnár Bt. üzlethelyiség bérleti szerződéseinek közös megegyezéssel történő megszüntetése

Tisztelt Képviselő- testület!

A Kalocsa Város Önkormányzat és a Grieg Kft. (székhelye: 6300 Kalocsa, Szent István király út 49.) között 2001. március 2.-án kelt, azóta többször módosított bérleti szerződés alapján határozatlan idejű bérleti jogviszony áll fenn a Városháza épületében lévő 63,24 m² alapterületű üzlethelyiségre. Továbbá az Önkormányzat és a Molnár és Molnár Bt. (székhelye: 6351 Bácsa, Kalocsai u. 57.) között 2007. július 1-től 2024. december 31-ig szóló bérleti jogviszony áll fenn a Városháza épületében lévő 38,9 m² alapterületű üzlethelyiségre.

Az üzlethelyiség kedvezőbb feltételekkel történő hasznosítása érdekében a Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Kft. tárgyalásokat kezdeményezett a bérlőkkel a bérleti szerződések megszüntetése érdekében. Az egyeztetés eredményeként a felek bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről állapodtak meg, amely szerint a bérleti jog ellenértékét a Grieg Kft. által bérelt üzlethelyiségre vonatkozóan 51 430 Ft/m² + Áfa összegben, azaz 63,24 m² figyelembe vételével bruttó 4 130 590 Ft összegben állapították meg. A Molnár és Molnár Bt. által bérelt üzlethelyiség bérleti jogának ellenértékét pedig 51 430 Ft/m² + Áfa összegben, azaz 38,9 m² figyelembe vételével bruttó 2 540 792 Ft összegben. A bérleti díj ellenértékébe beszámításra kerül a bérlő részéről az egyeztető tárgyalások ideje alatt keletkezett bérbeadó felé fennálló tartozás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) bekezdése alapján „*a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.*”

Az Ltv. 37. § -a alapján „*a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.*”

Az Ltv. 43. § (1) bekezdése alapján „*A bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása, és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.*”

Az Ltv. 23. § (1) a) pontja alapján a szerződés megszűnik, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik. A (2) bekezdés alapján a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésékor szűnik meg.

A fentiek alapján határozott idejű bérleti szerződés megszüntetésére, csak a határozott idő leteltét követően kerülhet sor, vagy a felek közös megegyezésével. A mennyiben a felek a szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és cserehelyiség bérbeadására nem kerül sor a bérlő pénzügyi térítésre tarthat igényt. A határozatlan idejű bérleti szerződés esetén a szerződés felmondására cserehelyiség biztosítása nélkül is lehetőség van, azonban felmondási idő nem lehet rövidebb egy évnél.

A bérleti jog ellenértékének megállapítására a hasonló adottságokkal rendelkező és elhelyezkedésű szomszédos üzlethelyiségre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslő által szolgáltatott becsült értékek figyelembe vételével került sor.

A bérleti szerződések megszüntetését az indokolja, hogy lehetővé válhasson az érintett üzlethelyiségek jelenlegi piaci keresletnek megfelelő, kedvezőbb feltételekkel történő hasznosítása.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

I. Határozati javaslat

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testülete

1.) egyetért azzal, hogy a Kalocsa Város Önkormányzata és a Grieg Kft. között a Kalocsa Szent István király út 35. szám alatti 63,24 m² alapterületű üzlethelyiségre fennálló bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön a bérleti jog bruttó 4 130 590 Ft összegű ellenértékének bérlő felé történő megfizetésével, valamint, hogy az ellenérték összegébe beszámításra kerül bérlő részéről a bérbeadó felé fennálló tartozás összege.

2.) felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás megkötésére és aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II. Határozati javaslat

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testülete

1.) egyetért azzal, hogy a Kalocsa Város Önkormányzata és a Molnár és Molnár Bt. között a Kalocsa Szent István király út 35. szám alatti 38,9 m² alapterületű üzlethelyiségre fennálló bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön a bérleti jog bruttó 2 540 792 Ft összegű ellenértékének bérlő felé történő megfizetésével, valamint, hogy az ellenérték összegébe beszámításra kerül bérlő részéről bérbeadó felé fennálló tartozás összege.

2.) felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás megkötésére és aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Készítette: dr. Tóth- Kovács Ádám aljegyző

Ellenőrizte: dr. Kiss Csaba jegyző

Kalocsa, 2014. március 20.


Török Ferenc
polgármester