

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..4.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 27-i ülésére

Tárgy: Javaslat hozzájárulás megadására a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházása tárgyában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Deák Nikolett referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti, 34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, **258 m²** alapterületű, utcai bejáratú fölszint és a **34799/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **208 m²** alapterületű pinceszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a **Color 2000 Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Almássy u. 3. 1. em. 7.; cégjegyzékszám: 01 09 069162; adószám: 10393697 2 42; képviselő: Dancsevics Tibor ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 123/2016. (II. 08.) számú határozatára figyelemmel a 2016. április 06. napján kelt bérleti szerződés szerint. A közjegyzői okiratba foglalt határozott idejű bérleti szerződés 2026. december 31. napjáig érvényes. A bérlő a helyiséget **élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással** tevékenység céljára használja.

A Color 2000 Kft. a bérleti szerződés megkötése előtt 1.675.745,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett az Önkormányzat számlájára.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 44 albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonban van 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 üres, 3 bérlő által használt). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az ingatlan-nyilvántartásban a földszint üzlethelyiség, a pince iroda besorolással szerepel.

A pincszinti helyiséget a földszinti üzlethelyiségen keresztül lehet megközelíteni, minden közmű rendelkezésre áll. A helyiség több raktárból, vizesblokkból, öltözőből, gépészeti helyiségekből, és közlekedőből áll. A pince raktár teherlifttel is megközelíthető. A földszinti üzlethelyiség fagyasztó tároló helyiségei is itt találhatóak. A vizsgált ingatlan összességében közepes (3) műszaki állapotú.

A földszinti helyiség eladótérből, raktárból, vizesblokkból áll, a bejárati ajtók fémszerkezetűek, a vevő bejáratnál fotocellás üvegajtó és fémredőny is kialakításra került, légkondicionáló is van. A belső ajtók faszerkezetűek, a padozat beton, cementlapokkal burkolt. A falak vakoltak,

JW
1

festettek, csempézettek. A földszinti üzlet radiátorai a pincében lévő gázkazánnal működnek. A vizsgált ingatlan összességében közepes (3) műszaki állapotú.

A pinceszinti vízórás helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 49.920,- Ft/hó.

A földszinti vízórás helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 61.920,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: **569.722,- Ft**, a bérlőnek 2018. május 31. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

A **Color 2000 Kft.** bérlő, valamint a **Bac Nghia Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Rákóczi utca 96.; cégjegyzékszám: 01-09-321903; adószám: 26282644-2-43; képviselő: Hoang Thi Linh ügyvezető) 2018. április 4. napján bérleti jog átruházására irányuló közös kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, változatlan feltételek mellett, amellyel összefüggésben 2018. április 27. napján hiánypótlási felhívás megküldésére került sor. A hiánypótlási felhívás alapján a kérelmezők 2018. május 04. napján becsatolták a szükséges nyilatkozatokat. A **Bac Nghia Kft.** ügyvezetője által tett nyilatkozat szerint a társaság vállalja az óvadék megfizetését és a közjegyzői okiratba foglalás költségét. Kérelmezte továbbá a szerződéskötési díj 6 hónapra történő mérséklését. A **Bac Nghia Kft.** meghatalmazott ügyvédje útján 2018. május 23. napján úgy nyilatkozott, hogy a jelenlegi bérleti szerződés szerinti bérleti díj 5 %-os emelését tudná elfogadni. A cég néhány hónapja alakult, nyereséges üzleti tevékenységet még nem folytatott, megalakulása óta csak „befektetett” és költségeket viselt. A bérlemény megszerzését követő üzemeltetés beindítása is nyilvánvalóan további befektetést fog igényelni. A helyiséget továbbra is élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszarusítással történő tevékenységre kívánja használni.

Az előterjesztés a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 28-i ülésének napirendjén szerepelt, azonban döntés nem született. Ezt követően Társaságunk felvette a kapcsolatot Bac Nghia Kft. jogi képviselőjével, aki úgy nyilatkozott, hogy továbbra is fenntartják a kérelmükben foglaltakat és azokkal a feltételekkel tudják vállalni a helyiség bérleti jogának átvételét.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Bac Nghia Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A **Grifton Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. július 25. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. február 28. napján aktualizált értékbecslés szerint a 34799/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott 208 m² alapterületű helyiség forgalmi értéke **12.150.000,- Ft** (58.400,- Ft/m²).

A **Grifton Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. július 25. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. február 28. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a 34799/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, 258 m² alapterületű helyiség forgalmi értéke **73.450.000,- Ft** (284.700,- Ft/m²).

A forgalmi érték összesen: 85.600.000,-Ft.

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, valamint a helyiségben végezni kívánt **élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységhez** tartozó 10 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **713.333,- Ft**.

A helyiség bérleti díja a jelenlegi bérleti díj 5 %-os emelésével számolva nettó **598.208,- Ft/hó**.

Nem javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Bac Nghia Kft.** részére, és az új bérleti szerződés megkötését határozott időre 2026. december 31. napjáig élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszarusítással **tevékenység** céljára a számított **713.333,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi óvadék és 9 havi bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. Azért nem javasoljuk a Bac Nghia Kft. részére a számított bérleti díjon történő bérbeadást, mert a 2018. május 23. napján tett nyilatkozatában kifejtette, hogy a számított bérleti díj összegét nem tudja kigazdálkodni, a jelenlegi bérleti díj 5 %-os emelését tartja még vállalhatónak. A **Bac Nghia Kft.** kérte a szerződéskötési díj 6 hónapra történő mérséklését is. A **Color 2000 Kft.** jelenlegi bérlő személyes megjelenései alkalmával elmondta, hogy a bérleti díjat nem tudja fizetni a jövőben, így a határozati javaslat elfogadásával biztosított lenne a helyiség folyamatos bérbeadása, mely az egyenletes bérleti díj bevételt is jelentene, így pozitívan befolyásolná az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét. A helyiséget a leendő bérlő karbantartja, valamint az utcaképet is javítja a rendezett kirakat. Amennyiben a Bizottság nem járul hozzá a bérleti jog átruházásához, a helyiséget a Color 2000 Kft. feltehetően nem fogja tovább bérelni, és az üres helyiség pályázat útján sem lesz bérbeadható a magas bérleti díjra figyelemmel. Az Önkormányzatnak ez hosszú távon jelentős bevételkiesést eredményezne.

A számított bérleti díjon történő bérleti jog átruházását azért nem javasoljuk, mivel azt a **Bac Nghia Kft.** nem tudja vállalni, a bérleti szerződést várhatóan nem fogja aláírni, és a jelenlegi bérlő vissza adja a helyiséget, amely az Önkormányzat számára jelentős bevétel kiadással járna. Tekintettel erre továbbra is fenntartjuk azt, hogy **javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Bac Nghia Kft.** részére, és az új bérleti szerződés megkötését határozott időre 2026. december 31. napjáig élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszarusítással **tevékenység** céljára **598.208,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi óvadék és 6 havi bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során a **Bac Nghia Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **4.558.346,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett, az irányadó önkormányzati rendelet alapján számítandó 9 bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **6.837.517,- Ft** összegű szerződéskötési díj helyett.

A **Bac Nghia Kft.**-vel kötött bérleti szerződést követően a **Color 2000 Kft.** által megfizetett óvadék visszafizetésre kerül.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem érint HVT területet.

II. A betervezés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházásából befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a szerződéskötési díj megfizetése további plusz bevételt is jelentene. A Color 2000 Kft. részére 1.675.745,-Ft nem kamatozó óvadék a bérleti szerződést követően visszautalásra kerül.

A döntés célja a bérleti jog átruházására vonatkozó döntés meghozatala.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételeit.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. § (1) bekezdése értelmében 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) és (18) bekezdéseiben foglaltak alapján a bérleti jog átruházásával összefüggésben versenyeztetési eljárás lefolytatására nincs szükség amennyiben 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja.

A Lakástörvény 42. § (2) bekezdése 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

Jm
4

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 határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben történő **élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással** tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 Color 2000 Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Almássy u. 3. 1. em. 7.; cégjegyzékszám: 01 09 069162; adószám: 10393697 2 42; képviselő: Dancsevics Tibor ügyvezető) bérlő által bérelt, **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21.** szám alatti, **34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, **258 m²** alapterületű, utcai bejáratú fölszint és a **34799/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **208 m²** alapterületű pinceszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **Bac Nghia Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Rákóczi utca 96.; cégjegyzékszám: 01-09-321903; adószám: 26282644-2-43; képviselő: Hoang Thi Linh ügyvezető) **részére** határozott időre, 2026. december 31. napjáig, **élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással** tevékenység céljára, **598.208,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 27.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt **Bac Nghia Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 4.558.346,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 31.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele a 2.) pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett az, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 19. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

JW
5

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 31.

- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Bac Nghia Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. június 19.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *forrás jelle*

JOGI KONTROLL: *d. Mészár*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Handwritten initials and number 6