

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42...sz. napirend  
POT

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 31-i ülésére

**Tárgy: DIWA-Plusz Kft. bérlő és a Regina Tabak Bt. albérletbe adásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34799/0/A/2** és a **34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 21.** szám alatti, **208 m<sup>2</sup>** alapterületű, pinceszinti, és **258 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejárátú földszinti nem lakás célú helyiségek bérlője a DIWA-Plusz Kft. a 2003. december 16-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A pinceszinti rész kizárólag a földszintről közelíthető meg. A DIWA Plusz Kft. a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot nem fizetett. A szerződéskötés időpontjában a bérleti szerződésbe csak üzlet került beírásra, a bérlő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet céljára használja, szeszesital árusítással. Az ingatlan-nyilvántartásban a pince **iroda**, a földszint **üzlet** besorolású.

A DIWA-Plusz Kft. bérlő (cégjegyzékszám: 01-09-721235; székhely: 1061 Budapest, Gyömrői út 99.; képviseli: Oláh Attila) és a Regina Tabak Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-786691; képviseli: Dienes Éva Irén és Oláh Attila önállóan) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség földszinti egy részének (14 m<sup>2</sup>) nemzeti dohánybolt és újságárusítás kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítás nélkül) céljára történő albérletbe adásának engedélyezése kapcsán. A nemzetidohany.hu honlapon Dienes Éva Irén neve a nyertes pályázók között szerepel. A kérelemben nem tettek a bérleti díjra ajánlatot, nem kérték a jelenlegi bérleti díjtól eltérő bérleti díj megállapítását.

Az előterjesztést a Tisztelt Bizottság 2013. június 10-i ülésén tárgyalta. Az előterjesztés visszavonásra került, mivel a Bizottság kérte, hogy a DIWA-Plusz Kft. igazolja a külföldi tulajdonos gazdasági társaság tulajdonosi körét. A DIWA-Plusz a Bizottság kérésének 2013. július 25-én tett eleget.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a DIWA-Plusz Kft. és a Regina Tabak Bt. is a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

### II. Indokolás

A fenti helyiség albérletbe adásához történő tulajdonosi hozzájárulás előnyös az Önkormányzatnak, mivel a DIWA Plusz Kft. mindig határidőben eleget tesz fizetési kötelezettségének. Az ugyanitt elhelyezkedő szintén a DIWA-Plusz Kft. által bérelt élelmiszerüzletben 2013. július 01-ét követően nem árusítható dohánytermék, mely a többi terméke esetében is vélhetőleg forgalom visszaesést eredményezhet. Azonban az ugyanitt megnyíló nemzeti dohánybolt miatt a vásárlók továbbra is felkeresik majd az élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletet is.

### III. Tényállás

A DIWA-Plusz Kft által benyújtott cégkivonatból megállapítható, hogy a külföldi székhelyű tulajdonostól Dienes Zoltán megvásárolta üzleti részesedését 2013. június 7. napjával. Ez a 2013. június 10. napján tartott bizottsági ülés alkalmával a cégnyilvántartásban még nem látszott, ezért a Bizottság nem a legfrissebb adatok

birtokában tárgyalta az előterjesztést első alkalommal. A cégnyilvántartásba csak 2013. július 17. napjával került bejegyzésre a változás, 2013. június 7. hatálybalépéssel.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint 2013. július 31. napjáig a DIWA-Plusz Kft-nek nincs lejárt határidejű bérleti díj tartozása.

A pincszinti vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége: **39.732,- Ft/hó + 7.740,- Ft/hó összesen: 47.472,- Ft/hó.**

A földszinti vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési fizetési kötelezettsége: **32.032,- Ft/hó + 6.240,- Ft/hó összesen: 38.272,- Ft/hó.**

A bérleti szerződés megkötésének időpontjában a földszintre és a pincére együtt került megállapításra a bérleti díj, ezért a DIWA Plusz Kft. jelenlegi **bérleti díj előírása: 523.478,- Ft/hó + Áfa.**

A 34799/0/A/2 hrsz-ú, 208 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott **becsült értéke: 9.628.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. Más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege **80.233,- Ft/hó + Áfa.**

A 34799/0/A/6 hrsz-ú, 258 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott **becsült értéke: 51.548.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. Más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Az élelmiszer kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységhez üzlet tartozó bérleti díj szorzó 10 %, azaz a számított bérleti díj összege **429.567,- Ft/hó + Áfa.**

**Számított bérleti díjak összesen: 509.800,- Ft/hó + Áfa.**

A 14 m<sup>2</sup> alapterületű részre eső bérleti díj összege: 15.727,- Ft/hó+Áfa.

A Rendelet 20. § (4) bekezdés szerint a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között a Bizottság határozza meg.

A földszinti 14 m<sup>2</sup>-es részre eső bérleti díj másfélszeres összege: 23.591,- Ft/hó + Áfa  
a kétszeres összege: 31.454,- Ft/hó + Áfa  
a háromszoros összege: 47.181,- Ft/hó + Áfa

A bérleti díj alakulása másfélszeres összeg emelésénél: 531.342,- Ft/hó + Áfa  
kétszeres összeg emelésénél: 539.205,- Ft/hó + Áfa  
háromszoros összeg emelésénél: 554.932,- 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.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése értelmében 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 (2) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A (3) bekezdés szerint a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- 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,
- a 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 szerint óvadékot megfizeti.

A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelősségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

A Rendelet 14. § (7) bekezdés szerint amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor. A Rendelet 19. § (3) alapján a bérlő köteles közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

#### V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérlő DIWA Plusz Kft. és a Regina Tabak Bt. között az albérletbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadását a földszinti 14 m<sup>2</sup> alapterületű részre nemzeti dohánybolt és újság kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára, határozatlan időre. Javasoljuk a bérleti díj 539.205,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén történő megállapítását.

Javasoljuk a fenti helyiség albérletbe adásának engedélyezését. Javasoljuk a helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezesség kikötését is.

A DIWA-Plusz Kft. bérleti szerződésének megszűnése esetén a befogadott személy a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

Amennyiben a DIWA-Plusz Kft. bérleti szerződése cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelősségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

#### VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az albérletbe adással a DIWA-Plusz Kft. bérleti díja megemelésre kerül, amely az Önkormányzat számára előnyösebb, mivel magasabb bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhet az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési teher, és azon felül plusz jövedelmet is termel.

Az albérletbe adás pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség vonatkozásában az albérletbe adással kapcsolatos előterjesztést támogatni szíveskedjék.

#### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a **DIWA-Plusz Kft.** bérlő által bérelt Budapest.VIII., **34799/0/A/2** és a **34799/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 21. szám** alatt található, 208 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, pince és 258 m<sup>2</sup> földszinti helyiségsoport földszinti 14 m<sup>2</sup> alapterületének albérletbe adásához a **Regina Tabak Bt.** részére, nemzeti dohánybolt és újság kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára. A hozzájárulás megadásával a bérleti díj összege **539.205,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosul.
- 2.) a hozzájárulás akkor lép hatályba, amennyiben a DIWA-Plusz Kft. aláírja a bérleti szerződés módosítását.

3.) a bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján vállalja az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felclős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. augusztus

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 25.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

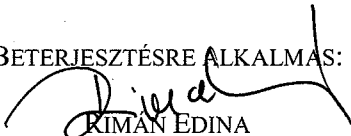
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE

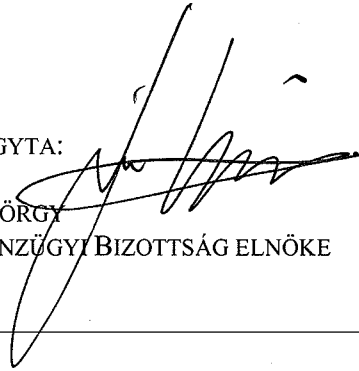
  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE