

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

Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

22 ..... sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. 09. 02-i ülésére**

**Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Teleki téri piac üzlet bérleti jog átruházásához**

Előterjesztő: Szűcs Tamás Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési ügyosztályvezető

Készítette: Szabó Endre

A napirendet nyilvánosan lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 2 db

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

**I. Előzmények**

A Teleki László téri piacon a helyhasználó 1996. október 29-én kelt, határozatlan idejű helyhasználati engedély alapján – bérleti díj fizetése mellett – használta az 57. sorszámú, 60m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú felépítményt, melyben élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedés üzletkört folytatott.

2011. november 07. napján aláírt *Bérleti előszerződés* okiratban (1. számú melléklet), az Önkormányzat (ingatlan tulajdonos) és helyhasználó „FÉBERT” BT a felépítésre kerülő új Teleki téri piacon cserhelyiségként büfé-falatozó üzletkör folytatására 1 db 20 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint baromfi kiskereskedés üzletkör folytatására 1 db 40 m<sup>2</sup> alapterületű piaci árusító helyiség bérbeadásáról, illetve bérléséről nyilatkoztak.

Továbbá az Önkormányzat és a helyhasználó kijelentették, hogy az új piacon történő helyiségek bérbeadására vállalt előszerződéses kötelezettségek teljesítésén kívül, a korábbi bérleménnyel kapcsolatban egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak.

**II. Indokolás**

A Képviselő-testület a 291/2011. (VII. 07.) határozat 3.2.3. pontja szerint úgy döntött, hogy az új piacon a jelenlegi bérlők és helyhasználók részére a bérleti szerződésben az Önkormányzat nem zárja ki a bérleti jogviszonyok átruházási lehetőségét, továbbá a volt felépítmény tulajdonosok részére a szerződésük fennállásáig az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) és a Budapest Józsefváros Önkormányzat 17/2005. (IV.20.) rendelete szerint a bérbeadó hozzájárulása esetén adhatják a bérleményt albérletbe.



### III. Tényállás

2012. február 20. napján kelt gazdasági társaságban bírt bérleti jog átruházásáról (2. számú melléklet) szóló megállapodás szerint a Fébert Kereskedelmi Bt. átruházza a bérleti előszerződésben biztosított kettő nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogát Mezei Bélára.

A Vevő jelenleg üzemelteti az ideiglenes piacon elhelyezett 3. számú konténerben a Húshentesárú üzletet, fizeti annak költségeit is.

### IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A bérlemény albérletbe adás lehetősége az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló és az Önkormányzatnak a piacra vonatkozó mindenkor hatályos rendelete szerint a bérbeadó hozzájárulása esetén gyakorolható.

A Bizottság hatásköre a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés ab) alpontján alapul.

### V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Tekintettel arra, hogy a bérleti jog átruházása jogi keretek között jött létre, az átvevő ezzel az összes jogi és természetes tartozékával együtt jogosult az üzlet további bérlésére.

### VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az átvevő a tulajdonosi hozzájárulással elismert bérleti jog átruházás indokán jogosult lesz az Önkormányzattal az új piaci elhelyezésére vonatkozó végleges bérleti szerződés megkötésére.

A fentieknek megfelelően kérem a határozat elfogadását.

### Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy a Képviselő-testület 291/2011. (VII. 07.) sz. határozat 3.2.3. pontja alapján hozzájárul a Teleki téri piac büfé-falatozó üzletkör folytatására 1 db 20 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint baromfi kiskereskedés üzletkör folytatására 1 db 40 m<sup>2</sup> alapterületű piaci árusító helyiség bérleti jogának átruházásához Mezei Béla részére (lakóhely: 1089 Bp., Bíró Lajos u. 35. 1. em. 2.) részére.

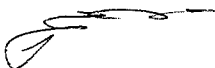
Felelős: polgármester  
Határidő: 2013. szeptember 02.

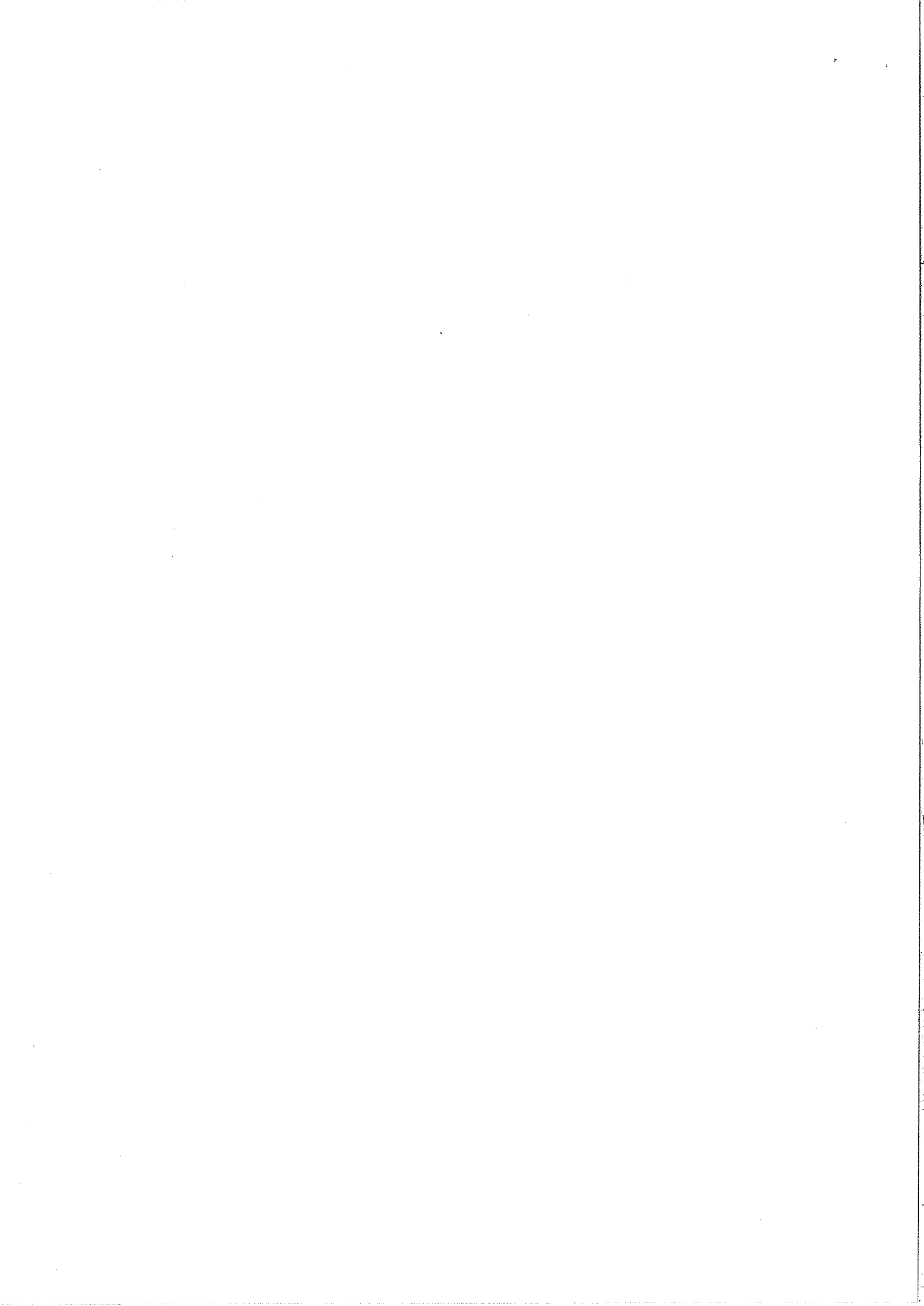
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési ügyosztály Létesítményüzemeltetési Iroda

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendó!):

indokolt hirdetőtáblán honlapon

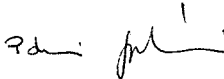
Budapest, 2013. augusztus 26.

  
Szűcs Tamás  
ügyosztályvezető



KÉSZÍTETTE: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY  
LÉTESÍTMÉNYÜZEMELTETÉSI IRODA

LEÍRTA: SZABÓ ENDRE 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

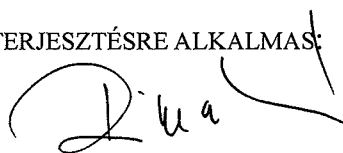
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 AUG 27.

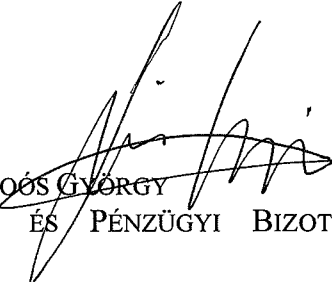
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

ELNÖKE

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG

*A. sz. melléklet*

### Bérleti előszerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01, képviselőjében dr. Kocsis Máté polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat (ingatlan tulajdonos, leendő bérbeadó), másrészről

„FÉBERT” Kereskedelmi Betéti Társaság (székhelye: 1086 Budapest, Teleki László tér 57. pavilon, cégjegyzékszám: 01-06-115291, adószáma: 28266392-2-42, képviselőjében Mezei Béla képviselő), a továbbiakban helyhasználó (leendő bérlő)

között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

#### Előzmények

1. A Budapest VIII. kerület 35123/1 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület Teleki László téri, 7766 m<sup>2</sup> alapterületű, „piac” megnevezésű földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. A földrészleten a helyhasználó az 1996. október 29-én kelt, határozatlan idejű helyhasználati engedély alapján, bérleti díj fizetése mellett használta az 57. sorszámú, 60 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú felépítményt, melyben élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedés üzletkört folytatott.
2. A felek egyező véleménye szerint a piac hosszú évek óta teljes rekonstrukcióra szorul, mivel a mai követelményeknek nem felel meg. Az Önkormányzat tájékoztatta a helyhasználót, hogy Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat PH Hatósági Iroda Hatósági Csoportja K/29236/2/2011/VII. ügyszámú határozatának rendelkező részében a Teleki téri piac működését 2011. július 31-ig engedélyezte. A határozat szerint fenti határidőt követően a Teleki téri piac jelenlegi formájában nem üzemelhet. Erre tekintettel az Önkormányzat a piac üzemeltetésével megbízott szervezet útján a helyhasználó helyhasználati engedélyét a Ptk. 431. §-a alapján, 2011. július 31-i hatállyal írásban felmondta, rögzítve azt is, hogy a helyhasználat a fent hivatkozott hatósági határozat folytán a jogszabály erejénél fogva is megszűnik. Helyhasználó kijelenti, hogy a hatósági határozat tartalmát, és az emiatt szükségessé vált felmondást tudomásul vette.
3. Helyhasználó tudomással bír arról, hogy az Önkormányzat a Teleki téri piac bezárásával egyidejűleg ideiglenes piacot nyitott a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca és Karácsony Sándor utca sarkán lévő beépítetlen telekingatlanain. A helyhasználó részére az ideiglenes piacon konténer üzlethelyiség bérlésére az Önkormányzat lehetőséget biztosított.
4. A Teleki téri piacon található felépítményeket az Önkormányzat kiürítette és lebontatta, tekintettel arra, hogy jelenlegi formájában gazdaságos felújítására nincs lehetőség. A jelenlegi Teleki téri piac területének egy részén, a 35123/11 hrsz. alatt kialakult ingatlanon az Önkormányzat új, korszerű piac épület építéséről döntött. A helyhasználó kijelenti, hogy az új piacra vonatkozó bekerülés jogi és pénzügyi feltételeiről szóló, 191/2011. (IV. 21.) számú, valamint az ezt módosító 291/2011. (VII. 7.) számú Képviselő-testületi határozatot ismeri, a határozatról a részletes tájékoztatást megkapta.

*Mezei Béla*

## Előszervezés

5. A helyhasználó mindezek ismeretében úgy nyilatkozik, hogy a felépülő új piacon büfé-falatozó üzletkör folytatása céljára 1 db. 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzletet, valamint baromfi kiskereskedés üzletkör folytatása céljából 1 db. 40 m<sup>2</sup> alapterületű üzletet (összesen 2 db., összesen 60 m<sup>2</sup> alapterületű üzletet) kíván bérelni, élve a Képviselő-testület fent hivatkozott 291/2011.(VII.7). számú határozatának 3.2.1. pontjában meghatározott, maximum a régi piacon bérelt terület nagyság erejéig terjedő kedvezményes belépési díj - fizetési lehetőséggel. Helyhasználó úgy nyilatkozik, hogy szeszes italt és dohányárut nem fog értékesíteni, amennyiben mégis, úgy a kedvezményes és a teljes belépési díj különbözetét köteles lesz megfizetni.
6. Az Önkormányzat úgy nyilatkozik, hogy a felépítésre kerülő új Teleki téri piacon cserehelyiségekként büfé-falatozó üzletkör folytatása céljára 1 db. 20 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint baromfi kiskereskedés üzletkör folytatása céljából 1 db. 40 m<sup>2</sup> alapterületű (összesen 2 db., összesen 60 m<sup>2</sup> alapterületű ) piaci árusító helyiséget bére kíván adni a helyhasználónak az új piac felépülését követően.
7. Az Önkormányzat tájékoztatja a helyhasználót, hogy jelenleg a piac tervezése van folyamatban, a tervezett ütemezés szerint az új piacépület várható átadási határideje 2012. szeptember hónapban lesz. A határidő késedelve esetére az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az ideiglenes piacot az új piac megnyitásáig fenntartja és üzemelteti. Az Önkormányzat a rajta kívülálló okból bekövetkezett késedelem esetén az ok megjelölésével jogosult póthatáridőt vállalni.
8. A szerződő felek jelen előszervezéssel kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az új piac használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül, várhatóan 2012. szeptember 30. napjáig az Önkormányzat a helyhasználónak 15 év határozott időtartamra bére ad, a helyhasználó bére vesz az új Teleki téri piacon büfé-falatozó üzletkör folytatása céljára 1 db. 20 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint baromfi kiskereskedés üzletkör folytatása céljából 1 db. 40 m<sup>2</sup> alapterületű (összesen 2 db., összesen 60 m<sup>2</sup> alapterületű) piaci árusító helyiséget, a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) határozatában meghatározott lényegi feltételekkel, melyek a következők:
  - helyhasználó az új piacon versenyeztetési eljárás nélkül köthet bérleti szerződést, mivel az új piaci bérlemények cserehelyiségnek minősülnek,
  - amennyiben a helyiségek határozott idejű bérleti szerződése lejár, és azokat a helyhasználó a bérleti szerződés lejártát követően tovább akarja bérelni, az Önkormányzat előbérleti jogot biztosít és a helyhasználónak nem kell újbóli belépési díjat fizetnie,
  - a helyhasználó a testületi határozat 3.2.3. pontja alapján jogosult a bérleti jogát átruházni. E jog az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló és az Önkormányzatnak a piacra vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei szerint, a bérbeadó hozzájárulása esetén gyakorolható,
  - a testületi határozat 2. pontjában meghatározásra kerültek az új piacon a piac megnyitásakor alkalmazásra kerülő bérleti díjak.

9. A helyhasználó által folytatni kívánt büfé-falatozó üzletkör a hivatkozott képviselő-testületi határozat szerint a büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése kategóriába, a baromfi üzletkör pedig a nyers élelmiszer-árusítás kategóriába tartozik.

A helyhasználó erre való tekintettel 20 m<sup>2</sup>-re (büfé-falatozó) 100.000.-Ft+ÁFA/m<sup>2</sup> kedvezményes belépési díjjal számolva 2.000.000.-Ft + 500.000.-Ft ÁFA, mindösszesen bruttó 2.500.000.-Ft összegű belépési díjat köteles fizetni.

A helyhasználó 40 m<sup>2</sup>-re (baromfi) 50.000.-Ft+ÁFA/m<sup>2</sup> kedvezményes belépési díjjal számolva 2.000.000.-Ft + 500.000.-Ft Áfa, mindösszesen bruttó 2.500.000.-Ft összegű belépési díjat köteles fizetni.

A helyhasználó így a két üzletre összesen bruttó 5.000.000.-Ft kedvezményes belépési díjat köteles fizetni, az alábbi módon és feltételekkel:

- jelen előszerződés megkötésének napján bérlet köteles a belépési díj 5 %-át, 250.000.-Ft-ot megfizetni foglалó jogcímén az Önkormányzat Volksbank Zrt-nél vezetett; 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. Szerződő felek a foglалó jogi természetét ismerik. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglалót elveszti, ill. a kapott foglалó kétszeres összegét köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, az adott foglалó visszakár.

- a bérlet a belépési díj 15 %-át, 750.000.-Ft-ot az új bérleti szerződés megkötését követően, a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni az Önkormányzat Volksbank Zrt-nél vezetett; 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.

- a bérlet a belépési díjból fennmaradó 80 %-ot, 4.000.000.-Ft-ot a helyiség birtokba vételét követő 1 éven belül, 12 havi - 11 hónapig havi 333.333.-Ft-os egyenlő, a 12. hónapban 333.337.-Ft-os - részletekben, tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat Volksbank Zrt-nél vezetett; 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit (késedelmi kamat, bérleti szerződés felmondása) a bérleti szerződésben határozzák meg.

10. Jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi az új piac programterve, valamint a bérleti szerződés megkötésekor átadásra kerülő árusító helyiség átadáskori készülttségét rögzítő műszaki leírás.
11. A felek rögzítik, hogy az előszerződés tárgya jövőben felépítendő épületben kialakításra kerülő árusító helyiség (üzlet). A felek megfelelő teljesítésnek elfogadják, ha a megvalósult üzlet alapterülete +10%-al eltér az előszerződésben meghatározott alapterülettől. Amennyiben a pozitív eltérés az 5 %-ot meghaladja, a többletterületre a bérlet a Képviselő-testület 291/2011.(VII.07.) számú határozatának 3.2. pontjában meghatározott 200.000.-Ft+ÁFA/m<sup>2</sup> belépési alapdíjat köteles fizetni. 10 %-ot meghaladó eltérés csak a felek erre vonatkozó megállapodása esetén megengedett.
12. A felek rögzítik, hogy az új piac épületében kialakításra kerülő egyes üzletek épületen belüli konkrét helye még nem ismert. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a belső kialakítás terveit egyeztetni a bezárással kerülő Teleki piac azon helyhasználóival és bérlőivel, akik az új piaci elhelyezésre az Önkormányzattal előszerződést kötöttek. Az előszerződéssel



rendelkező helyhasználók és bértők az egyes üzletkörökre kijelölt új piaci helyek közül a szabad helyek külső személyek részére történő pályázatása előtt választhatnak, több azonos típusú üzlet esetén egymással megállapodhatnak, megállapodás hiányában közjegyző jelenlétében közöttük sorsolás útján kerülnek az üzlethelyiségek elosztásra.

#### Egyéb megállapodások

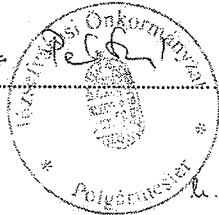
13. A felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott felépítmény önkormányzat általi birtokbavétele és lebontása már megtörtént. A helyhasználó jelen megállapodás aláírását megelőzően köteles igazolni, hogy közüzemi díj-tartozása, ill. bérleti és üzemeltetési díj - tartozása a birtokbaadásakor nem volt.
14. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen, új piacon történő helyiségek bérbeadására vállalt előszerződéses kötelezettségek teljesítésén kívül az 1. pontban meghatározott bérleménnyel kapcsolatban egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak.
15. Jelen előszerződés megkötéséhez az Önkormányzat Városüzemeltetési és Pénzügyi Bizottsága 1485/2011. (X. 05.) számú határozatával hozzájárult.
16. Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Jelen megállapodást a felek aláírásra jogosult képviselői elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megégyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2011. november of.

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat leendő bérbeadó  
Képviselétében

dr. Kocsis Máté  
polgármester



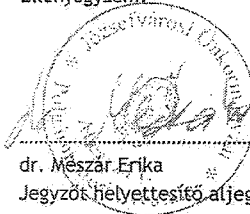
Fébert Bt.  
helyhasználó, leendő bértő  
képviselétében

Mezei Béla  
képviselő

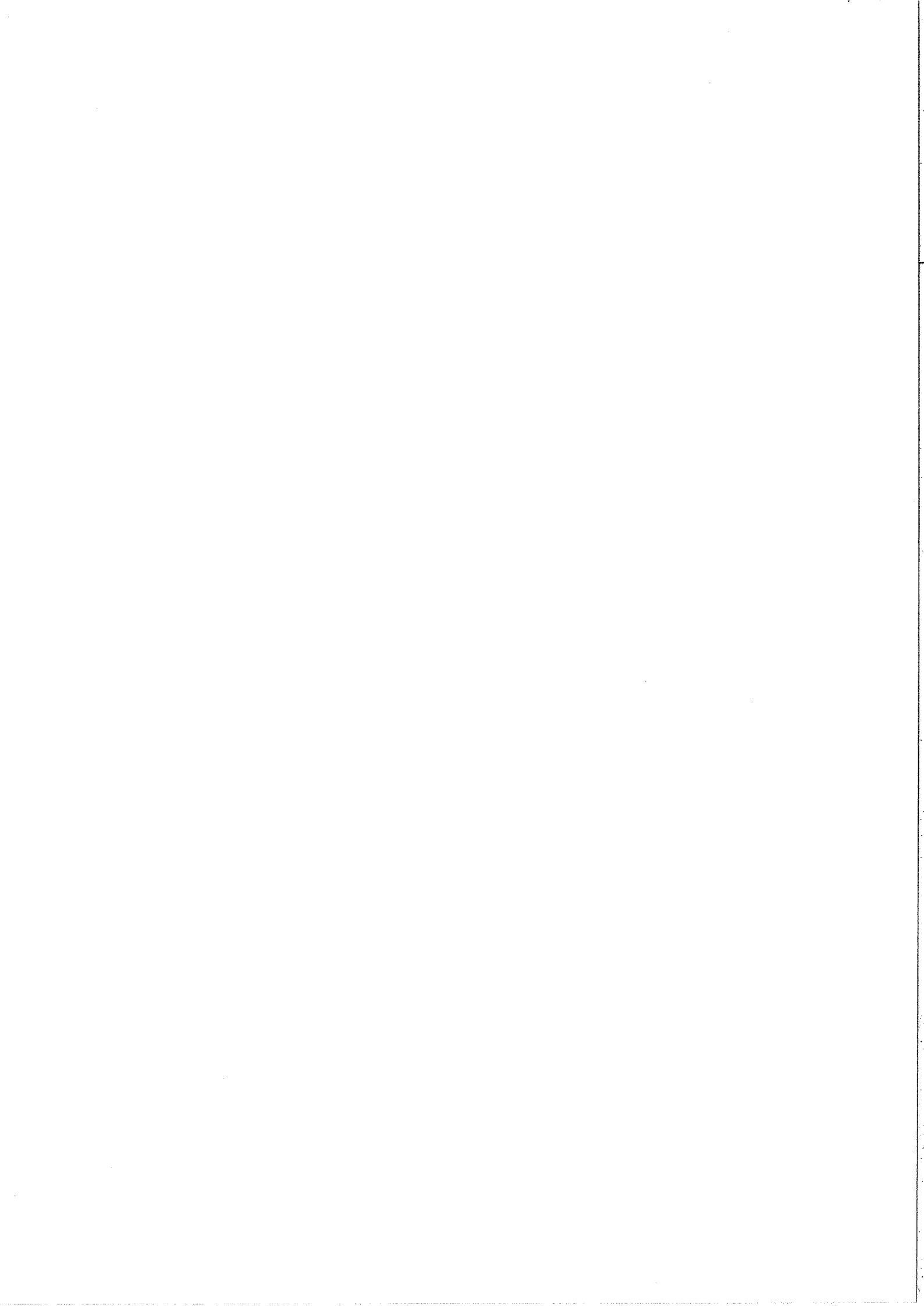
**"FÉBERT" BT**  
1086 Bp. Teleki László tér 57.  
Adószám: 28266392-2-42

Ellenjegyzem:

dr. Mészár Erika  
Jegyzőt helyettesítő aljegyző



*Fébert Bt. képviselő*



**Megállapodás  
gazdasági társaságban bírt  
bérleti jog átruházásáról**

amely létrejött

egyrésről:

**FÉBERT Kereskedelmi Betéti Társaság** (a továbbiakban: FÉBERT Bt.)  
cégjegyzékszám: Cg 01-06-115291  
székhely: 1086 Budapest, Teleki L. tér 57. sz. pavilon  
adószám: 28266392-2-42  
mint Átadó,

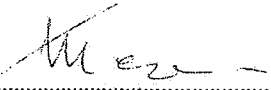
másrésről:

**Mezei Béla**  
lakóhely: 1089 Budapest,  
született: ( )  
anyja neve: ( )  
adóazonosító: ( )  
mint Átvevő között.

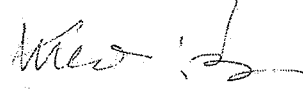
A FÉBERT Bt. (cégjegyzékszám: Cg 01-06-115291) a mai napon átruhazza Mezei Bélára (1089 Budapest, ( ) ) a társaság tulajdonosára a 2011. november 7-én Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (bérbeadó) és a FÉBERT Bt. (bérlő) között létrejött bérleti előszerződésben biztosított 2, azaz kettő -a felépítendő Teleki téri Piacon kialakított-nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogát.

Budapest, 2012. február 20.

**"FÉBERT" BT**  
1086 Bp., Teleki László tér 57.  
Adószám: 28266392-2-42



FÉBERT Bt.  
Átadó



Mezei Béla  
Átvevő

