

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.1 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 31-i ülésére

**Tárgy: Multi Profi Kft. bérlő és a ZIZI NYOLC Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss J. u. 9. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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

Az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, 34649/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Kiss J. u. 9. szám alatti 59 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Multi Profi Kft. az 1997. december 22-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés értelmében. A bérlő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítással) céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor 157.500,- Ft óvadék, és bérleti jog megváltás címen bruttó 500.000,- Ft összegek kerültek befizetésre.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 11.740,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 56.128,- Ft. A bérlőnek 2015. június 30. napjáig hátraléka nincs.

A 2015. július 8-án független ingatlanszakértő által felülvizsgált Ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás szerint a helyiség becsült értéke: 9.916.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással) tartozó 10 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összeg: 82.633,- Ft.**

A Multi Profi Kft. bérlő (székhely: 1081 Budapest, Kiss J. u. 9.; cégjegyzékszám: 01 09 665194; adószám: 12320226 2 42; képviselő: Grófné Szele Éva ügyvezető) és a ZIZI NYOLC Kft. (székhely: 1081 Budapest, Kiss J. u. 9. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 204916; adószám: 25188059 2 42; képviselő: Szele Ferencné ügyvezető) **közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft.-hez a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából.** A helyiséget a ZIZI NYOLC Kft. szintén élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítással) tevékenységekre kívánja használni változatlan feltételek mellett. A kérelmezők azért kérik a bérleti jog átadás változatlan feltételekkel történő tulajdonosi hozzájárulás megadását, mivel azért kellett új céget alakítaniuk a családtagjaik bevonásával, hogy az üzletet vasárnap is tudják üzemeltetni a kereskedelmet érintő törvényi változások hatályba lépése miatt. A kérelmezők kérik továbbá a szerződéskötési díj 1 havi összegben történő megállapítását.

A ZIZI NYOLC Kft. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság 2015. április 09-én került bejegyzésre.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII. kerület, Kiss J. u. 9.** szám alatt lévő 34649/0/A/1 hrsz-ú, 59 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a **ZIZI NYOLC Kft.** részére határozatlan időre, élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet (szeszecskes ital árusítással) tevékenységek céljára a jelenlegi bérleti díj összegén, azaz **56.128,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben. Azért javasoljuk a jelenlegi bérleti díj meghagyását, mivel a bérleti jogviszony átadásánál az új bérlő a régi helyébe lép, a bérleti szerződés további részei változatlan tartalommal érvényben maradnak.

Javasoljuk a bérleti jogviszony átvétele során fizetendő **szerződéskötési díj** 1 havi bruttó bérleti díj, azaz **71.283,- Ft összegben** történő megállapítását, figyelem bevéve a kérelmezők által fentebb leírtakat.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság más esetben ítéletében elismerte a bérleti jog átruházását annak ellenére, hogy a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést nem kötötte meg az Önkormányzattal. Ezért javasoljuk a hozzájárulás kiegészítését arra vonatkozóan, hogy a hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötöti, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérleti jog átruházásának engedélyezését, mert a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jog átruházásának engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (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 lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. A (2) bekezdés 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.

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 szerint óvadékot megfizeti.

A 20. § (1) bekezdés 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 (2) pont 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.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése szerint a szerződéskötési díj összege, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén, 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással 10 %.

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 határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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

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 **Multi Profi Kft.** bérlő által bérelt **Budapest VIII. kerület, 34649/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Kiss J. u. 9.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **59 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a **ZIZI NYOLC Kft.** részére, határozatlan időre, élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet (szeszital árusítással) céljára, **56.128,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 31.

- 2.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése alapján a ZIZI NYOLC Kft. által fizetendő szerződéskötési díj összegét 1 havi bruttó bérleti díjra, azaz 71.283,- Ft összegre mérsékli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 31.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja alapján 3 havi bérleti díjnak

megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. szeptember 15.

- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő ZIZI NYOLC Kft. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a Multi Profi Kft. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. szeptember 15.

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, 2015. július 27.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

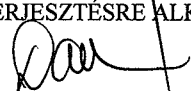
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE