

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44
A.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

Tárgy: Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII., Baross u. 77. 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII., 35532/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Baross u. 77. szám alatti, 169 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszint és pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Florian Tiku Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 77.; cégjegyzékszám: 01-09-924822; adószám: 14758201-2-42; képviseli: Tiku Naser, Tiku Mergim és Kelemen Szilvia Rita önálló képviseletre jogosult ügyvezetők) a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1177/2009. (VII. 15.) számú határozata (bérleti jog átruházás) alapján 2009. augusztus 03-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget pékség céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Florian Tiku Kft. bruttó 2.403.075,- Ft szerződéskötési díjat és 1.201.538,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórási helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 27.809,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 391.165,- Ft, a bérlőnek 2015. október 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2015. október 30-án készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: 45.810.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélküli tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 229.050,- Ft.

A Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. (székhely: 1032 Budapest, Szőlő u. 78.; cégjegyzékszám: 01-09-270279; adószám: 25354186-2-41; képviseli: Pervizaj Refki) közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. A VUSHTRRI Kft. a helyiséget szintén pékség tevékenységre kívánja használni, továbbá kéri, hogy a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett járuljon hozzá a tulajdonos a bérleti jog átadásához.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a VUSHTRRI Kft. Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2016. évben kell eleget tennie, tekintettel arra, hogy a cégbíróságon 2015. augusztus 19-én került bejegyzésre.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához az VUSHTRRI Kft. részére, és új bérleti szerződés megkötését a társasággal - pékség (szeszárúsítás nélkül) céljára - határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, a jelenlegi bérleti díjon, azaz **391.165,- Ft/hó + ÁFA** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a bérleti jog átadását tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti díj több, mint 100.000,- Ft-tal magasabb a számított bérleti díj összegénél, amelynek megfizetését a bérleti jogot átvenni kívánó Társaság vállalja.

A bérleti jogviszony átvétele során a **VUSHTRRI Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **2.980.677,- Ft** összegű szerződéskötési díj megfizetésére kötelezett.

A bérleti jogviszony átvételével a Florian Tiku Kft.-nek a befizetett óvadék visszajár, a VUSHTRRI Kft. –nek, mint bérlőnek a 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalnia kell.

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 válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötö, és azt közjegyző előtt tett, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként az Önkormányzat a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása 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 jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. és 2016. évi bérleti díj bevételét, de pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt.

VI. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási 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. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A törvény 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.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadási 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 bérbeadási hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadási 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 Rendelet 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) 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.

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 bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 21. § (3) pontja 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 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 bekölthető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélküli tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése szerint a törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A törvény 11.§ (18) bekezdés értelmében a (16) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, amennyiben természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja. Jogi képviselőnk állásfoglalása szerint bérleti jog átruházása pályázat mellőzésével megvalósítható.

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 **Florian Tiku Kft.** bérlő által bérelt a Budapest VIII. kerület, **35532/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Baross u. 77. szám** alatt található, utcai bejáratú földszinti, 169 m² alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához a **VUSHTRRI Kft.** részére pékség (szeszárúsítás nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a jelenlegi bérleti díjon, azaz 391.165,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **VUSHTRRI Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 2.980.677,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 7.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele, 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

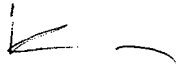
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 31.


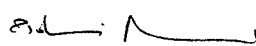
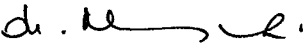

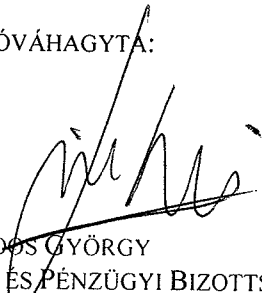
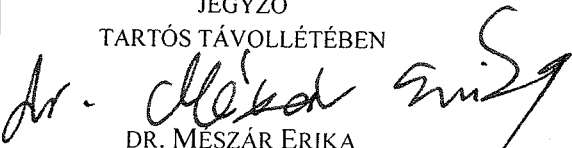
- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő VUSHTRRI Kft. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a Florian Tiku Kft.-t ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 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, 2015. november 30.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ 2015 DEC 01
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	 SÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	