

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 11-i ülésére

Tárgy: Az ABM-TEAM Kft. és az M-SZOLE TRADE Kft. bérlőtársak, valamint az M-Lesz Hungary Kft. bérleti jog átruházására vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. 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. kerület, Orczy út 27. szám alatti, 36007/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 58 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség** bérlői az **ABM-TEAM Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 27. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-181332; adószám: 13405515-2-42; képviseli: Szikora Zoltán ügyvezető) és bérlőtársa az **M-SZOLE TRADE Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Papp Károly u. 20.; cégjegyzékszám: 01-09-181289; adószám: 24768304-2-41; képviseli: Takács Péter ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 218/2014. (III. 03.) számú határozata (bérlőtársi jogviszony létesítés) alapján 2014. március 19-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint. A bérlőtársak a helyiséget iparcikk jellegű kiskereskedelmi, használcikk bolti kiskereskedelmi, egyéb távközlési-, irodai és fénymásolási tevékenységek céljára használja. A bérleti szerződés-módosítás megkötése előtt az **M-SZOLE TRADE Kft.** 302.380,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Az ABM Team Kft. bérleti jogviszonya 2005. május 23-án jött létre.


A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 18.096,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 79.365,- Ft, a bérlőtársaknak 2015. november 30-ig bérleti díj tartozásuk nincs.

A helyiség 2015. november 25-én felülvizsgált, ingatlan-vagyonkataszter szerinti **aktualizált forgalmi értéke 10.034.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt kereskedelem és az irodai tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzó alapján a számított **nettó havi bérleti díj összege 66.893,- Ft.**

Az **ABM-TEAM Kft.** és az **M-SZOLE TRADE Kft.** bérlőtársak, valamint az **M-Lesz Hungary Kft.** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Bartók Béla u. 8.; cégjegyzékszám: 13-09-177754; adószám: 25404645-2-13; képviseli: Takács Péter ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz, melynek értelmében az **ABM-TEAM Kft.** és az **M-SZOLE TRADE Kft.** bérlőtársaktól az **M-Lesz Hungary Kft.** át kívánja venni a bérleti jogot változatlan feltételekkel.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az **M-Lesz Hungary 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 cégbírószágon 2015. október 30-án került bejegyzésre.

 1

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához az **M-Lesz Hungary Kft.** részére, és új bérleti szerződés megkötését a társasággal határozatlan időre, iparcikk jellegű kiskereskedelmi, használtcikk bolti kiskereskedelmi, egyéb távközlési-, irodai és fénymásolási tevékenységek céljára a jelenlegi bérleti díjon, azaz **79.365,- Ft/hó + ÁFA** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A bérleti jogviszony átvétele során az **M-Lesz Hungary Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **604.761,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

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 megkötöti, és azt 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 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 2016. évi bérleti díj bevételét, de pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt.

IV. Jogsabályi környezet

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.

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 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 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-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai helyiségben történő kereskedelem, üzlet, és iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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** az **ABM TEAM Kft.** és az **M-SZOLE Kft.** bérlőtársak által bérelt a Budapest VIII. kerület, 36007/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám** alatt található, utcai bejáratú földszinti, 58 m² alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához az **M-Lesz Hungary Kft.** részére, iparcikk jellegű kiskereskedelmi, használatcikk bolti kiskereskedelmi, egyéb távközlési-, irodai és fénymásolási céljára, határozatlan időre a jelenlegi bérleti díjon, azaz **79.365,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. január 11.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az **M-Lesz Hungary Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 604.761,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. január 11.

- 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

szolgáltató helyiségek bérbéadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi 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.

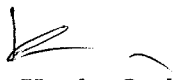
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 31.




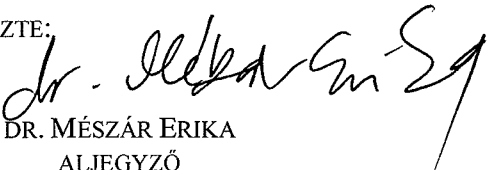
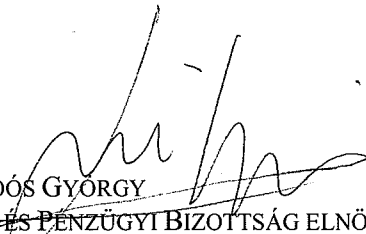

4.) a bérbéadó hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvéő **M-Lesz Hungary Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig az **ABM TEAM Kft.-t** és az **M-SZOLE Kft.-t** ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 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, 2016. január 5.


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	2016 JAN 05.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE