

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.2

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 8-ai ülésére

Tárgy: A DIWA-Plusz Kft. bérlő és a Color 2000 Kft. bérleti jog átruházásra irányuló kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21. szám alatti nem lakás célú helyiség tekintetében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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 képezik a **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21.** szám alatti, 34799/0/A/2 és 34799/0/A/6 hrsz.-ú, **208 m²** alapterületű pinceszinti és **258 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek. A helyiségek bérlője a DIWA-Plusz Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-721235; székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 99.; képviseli: Oláh Attila ügyvezető) a 2003. december 16-án kelt, 2013. augusztus 28-án és 2014. június 30-án módosított 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 szerződésben csak üzlet funkció került rögzítésre, a bérlő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet céljára használja, szeszesital árusítással. Az ingatlan-nyilvántartásban a pince **iroda**, a földszint **üzlet** besorolású.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 894/2013. (VII. 31.) határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a DIWA-Plusz Kft. bérlő által bérelt helyiség földszinti 14 m² alapterületű részének albérletbe adásához a Regina Tabak Bt. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 99., cégjegyzékszám: 01-06-786691; képviseli: Dienes Éva Irén önállóan) részére nemzeti dohánybolt és újság kiskereskedelmi üzlet (szeszesital árusítása nélkül) céljára. A hozzájárulás megadásával a bérleti díj összege 495.249,- Ft/hó + ÁFA összegről, 547.069,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre módosult. A bérlő összesen 2.084.335,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 705/2014. (VI.23.) határozatában hozzájárult a DIWA-Plusz Kft. bérleti díj csökkentési kérelméhez, és a bérleti díjat 2014. július 01. napjától 2017. június 30. napjáig 423.834,- Ft/hó + 15.994,- Ft/hó + ÁFA (összesen 439.828,- Ft/hó + ÁFA) összegben állapította meg. A bérleti díj összege 2017. július 01. napjától 556.369,- Ft/hó + ÁFA + infláció összegre emelkedik.

A 34799/0/A/2 hrsz.-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége **33.280,- Ft/hó.**

L. u.

cf
7

A 34799/0/A/6 hrsz.-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége **41.280,- Ft/hó. Összesen a két helyiség vonatkozásában 74.560,- Ft/hó.**

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: **439.828,- Ft**, a bérlőnek 2016. január 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. január 14-én készített, 2016. január 27-én független ingatlanforgalmi szakértő által felülvizsgált ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a 34799/0/A/2 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 21.080.000,- Ft, a 34799/0/A/6 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 66.080.000,- Ft, **összesen 87.160.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségekben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással) 10 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: 175.667,- Ft, illetve 550.667,- Ft, **összesen 726.334,- Ft.**

A DIWA-Plusz Kft. bérlő és a „Color 2000” Kft. (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 4.; cégjegyzékszám: 01-09-069162; adószám: 10393697-2-42; képviselő: Dancsevics Tibor ügyvezető) **közös kérelmet nyújtottak be a Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átruházásának engedélyezése céljából.** A „Color 2000” Kft. a helyiséget továbbra is élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzlet céljára kívánja használni, szeszecital árusítással. A helyiséget egyedüli bérlőként kívánja bérbe venni, a földszinti 14 m² alapterületű részt nem kívánja a továbbiakban albérletbe adni.

A „Color 2000” Kft. a szerződéskötési díj összegét 3 havi bruttó bérleti díj összegben kéri megállapítani, továbbá az új bérleti szerződést 10 év határozott időre szeretné megkötöni, valamint kéri a bérleti díj megállapítását a jelenlegi, 439.828,- Ft + ÁFA összegben.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy mindkét cég a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellenük végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségüknek a 2013. és 2014. évre eleget tettek.

A DIWA-Plusz Kft. régóta bérlő a helyiséget, ezért a bérleti díja alacsonyabb forgalmi értéket alapul véve lett meghatározva a bérleti szerződés megkötésekor, amely 2014-ben csökkentésre is került. Időközben a kerületben az ingatlanárak piaci növekedése elindult, így a helyiség forgalmi értéke is megnövekedett. A helyiség alatt a földszinti részhez hasonlóan nagy alapterületű pince helyezkedik el, mely a teljes helyiség hasznosíthatóságát jelentősen korlátozza, és egy esetleges pályázati kiírás esetén gyors bérbeadhatósága kétséges.

A bérleti jog átruházását javasoljuk a „Color 2000” Kft. részére, mert a DIWA-Plusz Kft. elmondása szerint nem tudja az üzletet tovább fenntartani és üzemeltetni, így a kérelem elutasítása esetén a helyiséget visszaadhatja és üresen marad. Az Önkormányzat eszik a bérleti díj bevételtől és közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, így az Önkormányzat számára előnyös a kérelem engedélyezése.

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 beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérleti jog átadásának engedélyezésével a helyiség folyamatos bérbeadása a cél, amely a folyamatos bérleti díj bevételt biztosítja az Önkormányzat számára, és a helyiséget továbbra is karbantartja a bérlő, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jog átruházásának engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti és szerződéskötési díj bevételét.

IV. Jogszabályi 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 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. 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 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-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 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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

A. verzió:

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a **DIWA-Plusz Kft.** által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21.** szám alatti, 34799/0/A/2 és 34799/0/A/6 hrsz.-ú, 208 m² alapterületű pinceszinti, és 258 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a „**Color 2000**” Kft. részére az általa megajánlott jelenlegi, azaz **439.828,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, továbbá nem járul hozzá a szerződéskötési díj 3 havi bruttó bérleti díj összegre történő csökkentéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 8.

- 2.) hozzájárul a **DIWA-Plusz Kft.** által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21.** szám alatti, 34799/0/A/2 és 34799/0/A/6 hrsz.-ú, 208 m² alapterületű pinceszinti, és 258 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a „**Color 2000**” Kft. részére, élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenység céljára, határozott időre, 2026. december 31-ig **726.334,- Ft + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 8.

- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a „**Color 2000**” Kft. 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **3.351.490,- Ft** összegű **szerződéskötési díjat** megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 8.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 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 bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

- 5.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő „**Color 2000**” 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 a **DIWA-Plusz Kft.** bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

B. verzió

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **DIWA-Plusz Kft.** által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 21.** szám alatti, 34799/0/A/2 és 34799/0/A/6 hrsz.-ú, 208 m² alapterületű pinceszinti, és 258 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához a „**Color 2000**” Kft. részére, élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenység céljára, határozott időre, 2026. december 31-ig. **A bérleti díj mértéke 2017. június 30-ig** azonos a jelenlegi bérleti díjjal, azaz **439.828,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak, 2017. július 1-től 556.369,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + infláció + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegre emelkedik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 8.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a „**Color 2000**” Kft. 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **1.675.745,- Ft** összegű **szerződéskötési díjat** megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 8.

- 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 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 bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 30.

- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő „Color 2000” 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 a **DIWA-Plusz Kft.** bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 30.

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

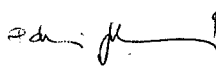
Budapest, 2016. február 1.

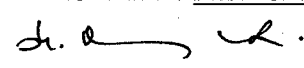


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016. FEBR. 02.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

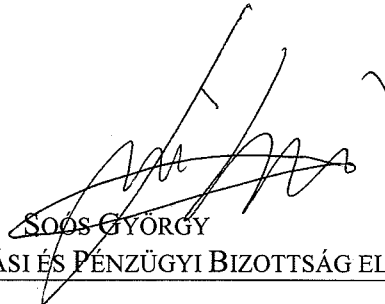
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016. FEBR. 02.



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

