

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.10
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

Tárgy: Mácsai Stúdió Kft. szerződéskötési díj elengedése iránti kérelme a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 25. szám alatti, 34857/0/A/21 hrsz.-ú és 34857/0/A/22 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 25. szám alatti, 34857/0/A/21 és 34857/0/A/22 hrsz.-ú, 74 m² + 42 m² alapterületű, összesen 116 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori, nem lakás célú helyiségek bérlője a MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Betéti Társaság** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I. em.; cégjegyzékszám: 01 06 214215; adószám: 28353892 2 43; képviseli: Mácsai János üzletvezető) az 1997. október 22-én kelt, majd 2000. augusztus 22-én (helyiségszatolás miatt) és 2012. június 19-én (bérleti díj csökkentése miatt) módosított, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget hangszer-restaurálás és javítás céljára használja a bérlő. A bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő **418.367,- Ft** nem kamatozó óvadékot fizetett.

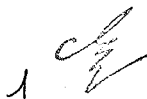
2015. június 2-án a **MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Betéti Társaság** és a **Mácsai Stúdió Kft.** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 205260; adószám: 25193541-2-43; képviseli: Mácsai János ügyvezető) együttes képviseletében Mácsai János kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez arra vonatkozóan, hogy a betéti társasággal szemben 2015. november 05-én indult kényszertörlési eljárás miatt a szintén általa alapított egyszemélyes Mácsai Stúdió Kft. kívánja a továbbiakban bérelni a helyiséget változatlan feltételekkel.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **1293/2015. (XII. 14.)** számú határozatában hozzájárult a bérleti jogviszony átruházásához és új bérleti szerződés megkötéséhez a Mácsai Stúdió Kft.-vel hangszer restaurálás és javítás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **74.382,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben. A bérleti szerződés megkötésének feltételül egyszeri **6 havi, azaz 566.791,- Ft szerződéskötési díj** kötelezettséget írt elő a Mácsai Stúdió Kft. részére **3 havi óvadék** megfizetése mellett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozatában kikötötte továbbá, hogy a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő Mácsai Stúdió Kft. a fent említett határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Bt.-t ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

A Mácsai Stúdió Kft. a szerződést nem kötötte meg. A cég 2016. január 18-án ismételt kérelmet nyújtott be Társaságunknak az egyszeri **6 havi, azaz 566.791,- Ft szerződéskötési díj elengedése** iránt.

A Kft. képviselője kérelmében hivatkozott arra, hogy az új bérlet kizárólag jogi rendezést igénylő kérdés, gyakorlatilag a bérlő személyében nem következett be változás, mivel mindkét gazdasági társaságnak Mácsai János az ügyvezetője, a Bt.-nek ő a tagja, míg a Kft.-nek egyedüli tulajdonosa. Hivatkozott továbbá a társaság felé érkező megrendelések számának csökkenésével magyarázható árbevétel kiesésre, melynek

1 

eredményeként tevékenységét már alkalmazott nélkül kénytelen ellátni. Előadta, hogy az 1997 óta bérelt helyiséget rendszeresen karbantartja, annak felújítását saját forrásból finanszírozta, amely szerinte elérte a 14-15 millió Ft-ot.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2016. április 30-ig bérleti díj tartozása nincs.

Kérelméhez utólag, 2016. április 22-én küldte meg a Kft. 2016. I. negyedévi összköltség eljárással készített eredménykimutatását, amely az alábbi tételeket tartalmazza:

I. Értékesítés nettó árbevétele	6 010 e Ft
IV. Anyagjellegű ráfordítások	5 598 e Ft
VI. Értékcsökkenési elírás	102 e Ft
VII. Egyéb ráfordítások	99 e Ft
A. Üzleti tevékenység eredménye	211 e Ft
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	17 e Ft
B. Pénzügyi műveletek eredménye	-17 e Ft
C. Szokásos vállalkozási eredmény	194 e Ft
D. Rendkívüli eredmény	0 Ft
E. Adózás előtti eredmény	194 e Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság az **1293/2015. (XII. 14.)** számú határozatát vonja vissza.

Javasoljuk továbbá a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a Mácsai Stúdió Kft. részére és új bérleti szerződés megkötését a társasággal hangszer restaurálás- és javítás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, a jelenlegi bérleti díjon, azaz 74.382,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk, hogy a bérleti jogviszony átruházása kapcsán a Mácsai Stúdió Kft. 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 566.791,- Ft összegű szerződéskötési díj helyett 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **283.396,- Ft** szerződéskötési díjat fizessen meg. A szerződéskötési díj esetében mérséklést javaslunk a bérlő által végzett nehezen elérhető, kis számban végzett tevékenységre tekintettel, amely tevékenység Józsefváros jó hírnevét is gazdagítja.

A bérleti jogviszony átruházásával a MÁCSAI Bt.-nek a befizetett óvadék visszajár, azonban a Mácsai Stúdió Kft.-nek, mint bérlőnek a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetését vállalnia kell.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi 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, azonban a szerződéskötési díj elengedése nem jelent plusz bevételt.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

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 (Ltv.) 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. Az Ltv. 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 hatáskörrel rendelkező 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 szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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 a műhely tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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.) visszavonja az 1293/2015. (XII. 14.) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 2.) hozzájárul **MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Bt.** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I. em.; cégjegyzékszám: 01 06 214215; adószám: 28353892 2 43; képviseli: Mácsai János üzletvezető) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 25.** szám alatti, **34857/0/A/21 hrsz.-ú és 34857/0/A/22 hrsz.-ú**, utcai bejáratú, alagsori, 74 m² + 42 m² alapterületű, összesen **116 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiségek bérleti jogának átruházásához a **Mácsai Stúdió Kft.** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 205260; adószám: 25193541-2-43; képviseli: Mácsai János ügyvezető) részére **hangszer restaurálás- és javítás céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **74.382,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Mácsai Stúdió Kft. 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 283.396,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2-3) pontjai szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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. július 31.

- 5.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Mácsai Stúdió Kft.** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 205260; adószám: 25193541-2-43; képviseli: Mácsai János ügyvezető) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti és 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 283.396,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizet. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat ennek megtörténteig a **MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Bt.** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I.; cégjegyzékszám: 01 06 214215; adószám: 28353892 2 43; képviseli: Mácsai János ügyvezető) társaságot ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

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. május 17.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALIEGYZŐ

2016. MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016. MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE