

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 22-ei ülésére

Tárgy: Javaslat az Új Teleki Téri Piac H2 jelű üzlethelyiség bérleti jogának átruházására

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

Készítette: Mach József piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 3 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és Dorogi József Károly egyéni vállalkozó között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben a Teleki László téri piacon található, H2 jelzésű, 30 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, 2014. március 14. napján kelt bérleti szerződéssel létrejött bérleti jogviszony 2014. május 7-én, a vonatkozó polgármesteri döntés értelmében a HONEST-TEAM Kereskedelmi és Építőipari Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-718040; székhely: 1142 Budapest, Róna park 6. 3. em. 22.; képviseli: Bodor Mihály ügyvezető; adószám: 20176723-2-42) részére átruházásra került. Jelenleg tehát a HONEST-TEAM Bt. a H2-es üzlethelyiség bérlője (a továbbiakban: Bérlő). A bérleti jogviszony határozott idejű, 2029. március 31. napjáig tart a vonatkozó szerződés alapján, a bérleti díj összege 75.000,- Ft/hó + ÁFA, a bérlemény kizárólag vegyeskereskedés üzletkörű árusítás céljára hasznosítható. A Bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2016. július 25-én kelt kérelemében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség bérleti jogát át kívánja adni az ANDI BAO SHOP Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-271336; székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető; adószám: 25372120-2-43), (a továbbiakban: Átvevő) részére, és kérte a bérleti jog átruházásához az Önkormányzat hozzájárulását. Átvevő külön nyilatkozatban (2., 3. számú számú mellékletek) vállalta, hogy a H2-es kereskedelmi egységben kizárólag az albérletbe adó Önkormányzattal megkötött bérleti szerződésben szereplő üzletkörnek megfelelő termékeket kíván forgalmazni, illetve bérleti díj megfizetését, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását. Az Átvevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül, továbbá vele szemben sem végrehajtási, sem csőd, sem felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Helyiségrendelet 19. § (1)-(2) bekezdésének értelmében a bérleti jog átruházásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 21. § (1) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül megszüntetése 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, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralevő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

Handwritten signature

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.

Jelen bérleti jog átruházása kapcsán az Átvevő által fizetendő szerződéskötési díj 975.000,- Ft + ÁFA (bruttó 1.238.250,- Ft), tekintettel arra, hogy a Bérlő és az Önkormányzat közötti jogviszony a 2014. évben jött létre, 15 év határozott időre. (A 15 évből 2 év már eltelt, ezért 13 évvel kell számolni, a bérleti díj havi összege pedig 75.000,- Ft + ÁFA/hó, mely alapján a szerződéskötési díj 75.000,- Ft + ÁFA x 13 év = 975.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.238.250,- Ft.)

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság pozitív döntése esetén az ANDI BAO SHOP Kft. részére a HONEST-TEAM Bt.-vel kötött bérleti szerződés tartalmi elemeinek megtartásával kerül sor a bérleti jogviszony átruházásra: határozott, 2029. március 31. napjáig terjedő időtartamra, 75.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjjal. Az Átvevő 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék fizetésére köteles. Az Átvevőnek a bérleti díjon felül csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámolt elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Átvevő által leadott és Üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetni.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a H2 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogának átruházása az ANDI BAO SHOP Kft. részére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, az üzlethelyiség bérleti jogának átruházásával az Önkormányzat 975.000,- Ft + ÁFA (szerződéskötési díj) plusz bevételre tesz szert.

IV. Jogsabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 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 Lakástörvény 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 (a 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) bekezdése 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 vállallják-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 határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre a Képviselő-testület és Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelete 7. mellékletének 1.1.11. pontján, illetve a Helyiségrendelet 19. § (1)-(2) bekezdésén alapul.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, a természetben a Teleki László téri piacon található H2 jelzésű, 30 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a HONEST-TEAM Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-718040; székhely: 1142 Budapest, Róna park 6. 3. em. 22.; képviseli: Bodor Mihály ügyvezető; adószám: 20176723-2-42) kérelmének helyt adva az üzlethelyiség bérleti jogának az ANDI BAO SHOP Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-271336; székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető; adószám: 25372120-2-43) részére történő átruházásához, vegyeskereskedés üzletkörü árusítás céljára, határozott időre, 2029. március 31. napjáig, 75.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, továbbá 975.000,- Ft + ÁFA szerződéskötési díj ANDI BAO SHOP Kft. által történő megfizetése ellenében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Határidő: 2016. augusztus 22.

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele az 1.) pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett az, 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 19. § (3) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Határidő: 2016. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok Divízió.

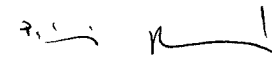
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. augusztus 16.


dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MACH JÓZSEF PIACVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / ~~NEM IGÉNYEL~~ IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

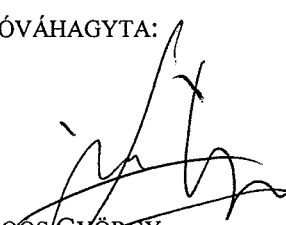
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016 AUG 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2016 AUG 17.


SZOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





» ÚJ TELEKI TÉRI PIAC ÉS TERMELŐI PIACOK «

KÉRELEM PIACI ÁRUSÍTÓHELY BÉRLETI JOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSÁHOZ
(ÚJ TELEKI TÉRI PIAC)

Alulírott Bodor Mihály ügyvezető, a Honest Team Kereskedelmi és Építőipari Betéti Társaság képviselőjében kijelentem, hogy a(z) Honest Team Kereskedelmi és Építőipari Betéti Társaság által az Új Teleki téri Piacon bérelt üzlethelyiség bérleti jogát át kívánom adni a(z) Andi Bao Shop Kft. részére és ehhez kérem az Önkormányzat jóváhagyását.

Az átadni kíván elárusítóhely jele: H / 2

Átadó adatai:

Cégnév: Honest Team Kereskedelmi és Építőipari Betéti Társaság
Székhely: H-1142 Budapest, Róna park 6.3. em. 22.
Cégjegyzékszám: 01-06-718040
Adószám: 20176723-2-42
Képviselő neve: Bodor Mihály ügyvezető
Telefonszám: +36.30.231.4668
Értesítési cím: H-1142 Budapest, Róna park 6.3. em. 22.

Átvevő adatai:

Cégnév: Andi Bao Shop Kft.
Székhely: H-1096 Budapest, Haller utca 72. B. épület fszt 2.
Cégjegyzékszám: 01-09-271336
Adószám: 25372120-2-43
Képviselő neve: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető
Telefonszám: +36.30.501.9519
Értesítési cím: H-1096 Budapest, Haller utca 72. B. épület fszt 2.

Kelt: Budapest, 2016. Július 25.

HONEST-TEAM BT.

1142 Budapest

Róna park 6.3/22.

Adószám: 20176723-2-42

Bodor Mihály
.....
Átadó képviselőjében

Quynh
.....
Átvevő képviselőjében

ANDI BAO SHOP KFT.

1096 Budapest,

Haller utca 72. B. ép. fsz. 2.

Adószám: 25372120-2-43

5

NYILATKOZAT

Alulírott Nguyen Thuy Quynh az Andi Bao Shop Kft. (Székhely: H-1096 Budapest, Haller utca 72.; Cégjegyzékszám: 01-09-271336; Adószám: 25372120-2-43) ügyvezetője nyilatkozom, hogy a H / 2 kereskedelmi egységben kizárólag az albérlésbe adó Önkormányzattal megkötött bérleti szerződésében szereplő üzletkörnek megfelelő termékeket kívánok forgalmazni.

Budapest, 2016. Július 25.

Quynh
Nguyen Thuy Quynh – ügyvezető
Andi Bao Shop Kft.
ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest
Haller utca 72. 2. sz. 2
Adószám: 25372120-2-43

JN

NYILATKOZAT

Alulírott Nguyen Thuy Quynh az Andi Bao Shop Kft. (Székhely: H-1096 Budapest, Haller utca 72.; Cégjegyzékszám: 01-09-271336; Adószám: 25372120-2-43) ügyvezetője nyilatkozom, hogy a H / 2 Jelű helyiség bérleti díjára vonatkozóan az átvevő készfizető kezességét vállal, és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17.§ (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását vállalja.

Budapest, 2016. Július 25.

.....
Nguyen Thuy Quynh – ügyvezető
Andi Bao Shop Kft.

ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest,
Haller utca 72. & 6p. Izz. 2
Adószám: 25372120-2-43

7

