

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

28 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 22-ei ülésére

Tárgy: RÉTESBOLT Anno 1926 Kft. bérlő és Dr. Márton Tanácsadó Kft. bérleti jog átruházásához való hozzájárulás iránti közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Farkas Örs 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25.** (Vas utca felőli bejárat) szám alatti, **36506/0/A/40** helyrajzi számon nyilvántartott, **55 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** (székhely: 1135 Budapest, Lehel u. 38.; cégjegyzékszám: 01-09-918484; adószám: 14759099-2-41; képviseli: Dr. Márton Mátyás ügyvezető) a 2015. január 12. napján kelt, határozott idejű, 2019. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés szerint, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1324/2014. (XII. 12.) számú határozata alapján. A bérlő a helyiséget rétesbolt (szeszárosítás nélkül) tevékenység céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** 333.756,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 11.000,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 87.600,- Ft, a bérlőnek 2016. július 31-ig nincs bérleti- és különszolgáltatási díj tartozása.

A **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** bérlő, valamint a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** (székhely: 1137 Budapest, Szent István körút 20., 4. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-980036; adószám: 23826991-2-41; képviseli: Dr. Márton Mátyás ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz, amelynek értelmében a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** bérlőtől át kívánja venni a bérleti jogot a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.**, változatlan feltételekkel és bérleti díjjal. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Dr. Márton Tanácsadó Kft. a tárgybani helyiségben rétesboltot (szeszésital árusítás nélkül) kíván működtetni.

A Opten Cégnylvántartásból megállapítható, hogy a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** és a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek, ellenük végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségüknek 2014. és 2015. évben eleget tettek.

Handwritten signature and mark

A Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. július 20. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **18.000.000,- Ft** (327.272,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, valamint a 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat 8. a) pont előírásai alapján az utcai bejáratú földszinti helyiségben végezni kívánt szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **90.000,- Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** részére, és új bérleti szerződés megkötését határozott időre, 2019. december 31. napjáig, rétesbolt (szeszmentes árusítás nélkül) tevékenység céljára **90.000,- Ft/hó + ÁFA +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 4 havi szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A bérleti jogviszony átvétele során a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **457.200,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság több esetben ítélettel ismerte el a bérleti jog átruházásának megtörténtét annak ellenére, hogy a bérleti jogot átvető 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 átvető kérelmező a bérleti szerződést megkötö, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Ennek megtörténteig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlet ismeri el bérletként 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 folyamatos magasabb bérleti díj bevétel várható, amely az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a (átvető) 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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét, és pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt.

IV. Jogszabályi 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 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 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi értéke szolgál.

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 RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** bérlő által bérelt, a Budapest VIII. kerület, 36506/0/A/40 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 25.** (Vas utca felőli bejárat) szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti, 55 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgálóhelyiség bérleti jogának átruházásához a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** részére rétesbolt (szeszesital árusítás nélkül) céljára, határozott időre, 2019. december 31. napjáig, **90.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 457.200,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele a 2.) 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. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 30.

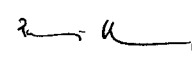
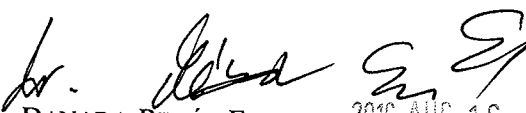
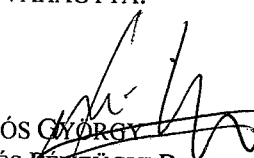
- 4.) a bérbeadási hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Dr. Márton Tanácsadó Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezen együttes feltételek teljesítéséig a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.-t** ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 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. augusztus 16.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 AUG 16.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
2016 AUG 16.	