

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 05-ei ülésére

Tárgy: Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. bérleti jog átruházásához való hozzájárulás iránti közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. 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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező Budapest VIII., 35532/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Baross u. 77. szám alatti, utcai bejáratú, 130 m² földszint és 39 m² pinceszinti összesen 169 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője a Florian Tiku Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 77.; cégjegyzékszám: 01-09-924822; adószám: 14758201-2-42; képviseli: Tiku Naser, Tiku Mergim és Kelemen Szilvia Rita önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1177/2009. (VII. 15.) számú határozata (bérleti jog átruházás) alapján 2009. augusztus 03-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget pékség céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Florian Tiku Kft. bruttó 2.403.075,- Ft szerződéskötési díjat és 1.201.538,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 27.809,- Ft/hó.

A Florian Tiku Kft. kerületünkben a tárgyi ingatlanon kívül, az alábbi önkormányzati tulajdonú helyiségeket bérlő:

- Budapest VIII. kerület, József körút 48. (hrsz.: 35229/0/A/21),
- Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 3. (hrsz.: 35124/A/4, 35133/A/112).

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 391.165,- Ft, a bérlőnek 2016. augusztus 31-ig nincs bérleti- és különszolgáltatási díj tartozása.

A Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. (székhely: 1032 Budapest, Szőlő u. 78.; cégjegyzékszám: 01-09-270279; adószám: 25354186-2-41; képviseli: Pervizaj Refki ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. A VUSHTRRI Kft. a helyiséget szintén pékség tevékenységre kívánja használni, továbbá kéri, hogy a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett, illetve a jelenlegi bérleti díjon járuljon hozzá a tulajdonos a bérleti jog átadásához. A VUSHTRRI Kft. képviselője jelezte, hogy vállalja a jelenlegi, tehát 391.165,- Ft + AFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegű megfizetését.

Az előzményekhez tartozik, hogy a Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. (székhely: 1032 Budapest, Szőlő u. 78.; cégjegyzékszám: 01-09-270279; adószám: 25354186-2-41; képviseli: Pervizaj Refki) korábban közös kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérleti jogának átruházása céljából, melyhez a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1268/2015. (XII. 07.) számú határozatában nem járult hozzá.

1

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a VUSHTRRI 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, adóbevallási kötelezettségének a 2015. évre vonatkozóan eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2015. október 10-én készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. augusztus 22. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **51.308.000,- Ft** (303.598,- 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 lakossági kisipari szolgáltatói (pékség) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **256.540,- Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a VUSHTRRI Kft. részére, és új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, pékség tevékenység céljára **391.165,- 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 a **VUSHTRRI Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **2.980.677,- 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 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 megkötö, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Ennek megtörténtéig 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 (átvevő) 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Tekintettel arra, hogy a leendő bérlő ajánlatot tett a jelenlegi bérleti díj összegével egyező bérleti díjra, a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 7. pontja – amelynek értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál – jelen esetben nem irányadó.

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 Florian Tiku Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 77.; cégjegyzékszám: 01-09-924822; adószám: 14758201-2-42; képviseli: Tiku Naser, Tiku Mergim és Kelemen Szilvia Rita önálló képviseletre jogosult ügyvezetők) bérlő által bérelt, a Budapest VIII. kerület, 35532/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 77.** szám alatt található, utcai bejáratú, 130 m² földszinti és 39 m² pinceszinti összesen 169 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **VUSHTRI Kft.** (székhely: 1032 Budapest, Szőlő u. 78.; cégjegyzékszám: 01-09-270279; adószám:

25354186-2-41; képviseli: Pervizaj Refki ügyvezető) részére pékség céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **391.165,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 05.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **VUSHTRRI Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 2.980.677,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 05.

- 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. október 31.

- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **VUSHTRRI 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 **Florian Tiku Kft.**-t ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

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

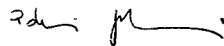
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. augusztus 30.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

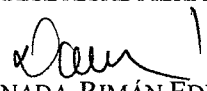
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

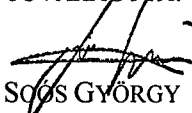
2016. AUG 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. AUG 30.

JÓVÁHAGYTA:


SÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE