

SÜRGŐSSÉGI

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4 sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 10-i ülésére

Tárgy: Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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. kerület, 35532/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. szám alatti, 169 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti, 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 képviseletre 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 közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget **pékség** céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Florian Tiku Kft. bruttó 2.403.075,- Ft szerződés kötési díjat és 1.201.538,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, tevékenysége a „kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélküli” besorolásba tartozik, a kapcsolódó szorzó mértéke 6 %. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A jelenlegi havi nettó bérleti díj 391.165,- Ft. A Florian Tiku Kft. további helyiségeket is bérel a kerületben (Baross u. 77. József krt. 48. és Teleki László tér 3.) ezekkel összefüggésben 2017. március 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

A vízórási helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 28.654,- Ft/hó.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2017. március 22-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a földszinti és pincszinti helyiség forgalmi értéke: 53.640.000,- Ft (földszinti: 390.102,-Ft/m², a pince: 95.305,-Ft/m²).

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet), szeszárúsítás nélküli, és a szeszmentes vendéglátás tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összege 268.200,- Ft.**

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) jogi

képviselőjük, Dr. Nemessuri Péter ügyvéd útján 2017. február 16-án közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség bérleti jogának átadását érintő engedélyezés iránt. A kérelem szerint átruházás oka és célja a fogyasztók magasabb színvonalú kiszolgálása, az üzlethelyiség megjelenésének fejlesztése és a működés szakmai színvonalának további emelése, a tevékenység bővítése cukrászdai szolgáltatással (alkohol árusítás nélkül). A bérleti jog átvévője vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésekor három havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót) és a szerződéskötés díját megfizeti.

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a VUSHTRRI Kft. által a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélküli, szeszmentes vendéglátás tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 268.200,- Ft.

A VUSHTRRI Kft. írásbeli nyilatkozatban vállalta a 391.165,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetését.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Florian Tiku 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, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett.

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, társasági adó bevallási kötelezettségének eleget tett.

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1268/2015. (XII.07.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiség VUSHTRRI Kft. részére történő bérleti jog átruházáshoz.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 20/2016. (I.11.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiség Florian Tiku Kft. és VUSHTRRI Kft. közötti bérlőtársi jogviszony létesítéséhez.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 899/2016. (IX.05.) számú határozatában ismételtelen nem járult hozzá a helyiség VUSHTRRI Kft. részére történő bérleti jog átruházáshoz.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a VUSHTRRI Kft. részére, és új bérleti szerződés megkötését a társasággal - pékség (szeszárúsítás nélkül) céljára - határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, a jelenlegi bérleti díjon, azaz 391.165,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék, 6 havi szerződéskötési díj megfizetésének és közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Javasoljuk a bérleti jog átadását tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti díj több, mint 100.000,- Ft-tal magasabb a számított bérleti díj összegénél, amelynek megfizetését a bérleti jogot átvenni kívánó Társaság megfizeti.

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.

A bérleti jogviszony átvételével a Florian Tiku Kft.-nek a befizetett óvadék visszajár, a VUSHTRRI Kft. -nek, mint bérlőnek a 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalnia kell.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság más esetben ítéletében elismerte a bérleti jog átruházását annak ellenére, hogy a bérleti jogot átvévő 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 átvévő kérelmező a bérleti szerződést megkötö, és azt közjegyző előtt tett, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Ennek meg történtéig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként az Önkormányzat a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

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) bekezdése értelmében a (16) bekezdésében 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.

II.

A beterjesztés 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, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét, de pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt.

IV.

Jogsabályi környezet

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.

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 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 óvadéket 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) 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 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 kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarusítás nélküli tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A nemzeti vagyronról 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy tulajdonosi döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év (IV.10.) 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 képviselőre 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 célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához a **VUSHTRRI Kft.** (székhely: 1032 Budapest, Szőlő u. 78.; cégjegyzékszám: 01-09-270279; adószám: 25354186-2-41; képviseli: Pervizaj Refki) részére pékség, és cukrászda (szeszarusítás nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a jelenlegi bérleti díjon, azaz 391.165,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 10.

- 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: 2017. április 10.

- 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 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: 2017. április 10.

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, 2017. április 07.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA	2017 ÁPR 07.
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:	
DÁNADA-RIMÁN EDINA	2017 ÁPR 07.
JEGYZŐ	
	JÓVÁHAGYTA:
	SOÓS GYÖRGY
	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE