

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

Előterjesztő: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

23..... sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. április 16-i ülésére**

Tárgy: Javaslat az Új Teleki Téri Piac H1 jelű üzlethelyiség bérleti jogának átruházására

Előterjesztő: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Láng Bálint Gergő jogi referens

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 a Terro Green Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (Székhely: 1086 Budapest, Teleki László tér 3. H1 épület; cégjegyzékszám: 0106780438; Adószám: 22565239-2-42; képviselő: Dobos Róbert Ferenc vezető tisztségviselő, a továbbiakban: Bérlő) között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki László téri Piacon található, H1 jelzésű, 24 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, 2014. április 30. napján kelt bérleti szerződéssel bérleti jogviszony jött létre. A bérleti szerződés alapján a bérleti jogviszony határozott időre -2029. április 30. napjáig szól, a bérleti díj összege 31.200,- Ft/hó + ÁFA. A Bérlő 93.600,- Ft összegű óvadékot fizetett meg az Önkormányzat részére. A Bérlő egészségügyi állapotára hivatkozással kérte, hogy a 2011. november 11-én megkötött Felek közötti előszerződéstől eltérően a zöldség-gyümölcs kiskereskedés helyett élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedés üzletkört folytathasson. Kérelmére az üzletkör változáshoz a 388/2014. (IV. 17.) sz. határozatában a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulását adta.

A Bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2018. március 19-én kelt kérelmében (2. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség bérleti jogát át kívánja ruházni Kuti Sándor egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 35902704; székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24. ajtó; adószám: 66550860-2-42), (a továbbiakban: Átvevő) részére, és kérte ehhez a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Átvevő külön nyilatkozatban (3. számú melléklet) vállalta a H1 jelű kereskedelmi egység tekintetében a bérleti díj és a szerződéskötési díj megfizetését, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását. Átvevő nyilatkozatában vállalta, hogy amennyiben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1. számú melléklet szerinti kérelmét pozitívan bírálja el, kizárólag zöldség-gyümölcs üzletkörnek megfelelő tevékenységet kíván folytatni. 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 nincsen folyamatban.

A Helyiségrendelet 19. § (1)-(2) bekezdéseinek 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 történő megszüntetése


1

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.

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 343.200,- Ft + ÁFA (bruttó 435.864,- Ft), tekintettel arra, hogy a Bérlő és az Önkormányzat közötti jogviszony a 2014. évben jött létre, 15 év határozott időre. (A 15 évből 4 év már eltelt, ezért 11 évvel kell számolni, a bérleti díj havi összege pedig 31.200,- Ft + ÁFA/hó, mely alapján a szerződéskötési díj 31.200,- Ft + ÁFA x 11 év = 343.200,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 435.864,- Ft.)

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság pozitív döntése esetén Kuti Sándor egyéni vállalkozó részére a Terro Green Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társasággal kötött bérleti szerződés – az 1. számú mellékletben kérelmezett zöldség-gyümölcs kiskereskedelem üzletkörben történő hasznosítással módosítva – egyéb tartalmi elemeinek megtartásával kerül sor a bérleti jogviszony átruházásra; 2029. április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, 31.200,- 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 továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Átvevő által leadott és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség utáni szállítási díját kell megfizetni.

A Bérlő által megfizetett 93.600,- Ft összegű óvadék visszajár.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az H1 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogának átruházása Kuti Sándor egyéni vállalkozó részére.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, a Bérlőnek az általa befizetett 93.600,- Ft összegű óvadék visszajár, melynek fedezete a 11602 címen biztosított. Az üzlethelyiség bérleti jogának átruházásával az Önkormányzat 343.200,- Ft + ÁFA (szerződéskötési díj) plusz bevételre tesz szert.

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 14. § (2) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 óvadékat 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.

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 az Új Teleki László téri Piacon található H1 jelzésű, 24 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Terro Green Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (Székhely: 1086 Budapest, Teleki László tér 3. H1 épület; cégjegyzékszám: 0106780438; Adószám: 22565239-2-42; képviselő: Dobos Róbert Ferenc vezető tisztségviselő) kérelmének helyt adva az üzlethelyiség bérleti jogának Kuti Sándor egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 35902704; székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24. ajtó; adószám: 66550860-2-42) részére történő átruházásához, zöldség-gyümölcs kiskereskedelem üzletkörű tevékenység céljára, határozott időre, 2029. április 30. napjáig,

31.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben, továbbá 343.200,- Ft + ÁFA szerződéskötési díj Kuti Sándor egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Határidő: 2018. április 16.

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 bruttó 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.

Határidő: 2018. május 11.

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, 2018. április 10.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

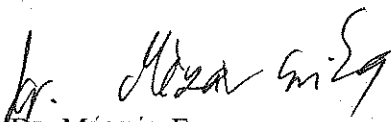
LEÍRTA: DR. LÁNG BÁLINT GERGŐ JOGI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rli ni slla*

JOGI KONTROLL:

16 s2

ELLENŐRIZTE:



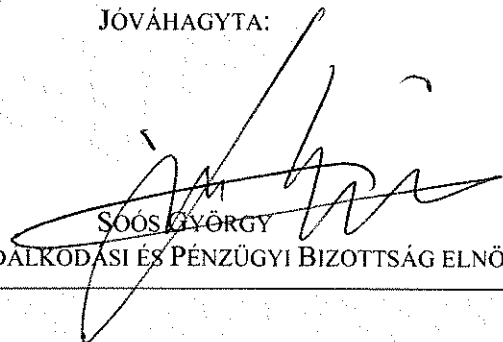
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ



SOÓS GYÖRGY

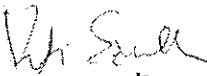
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Handwritten mark
4

KÉRELEM

Alulírott Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám:66550860-2-42; EV igazolványszám: ET-033593) azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságához, hogy a H/1 jelű (hrsz.:3512361 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának részemre történő átruházása esetén az üzlethelyiségben zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytathassak. Kérelmem pozitív elbírálása esetére vállalom, hogy kizárólag a T. Bizottság által engedélyezett zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenységet kívánok folytatni.

Budapest, 2018. április 04.

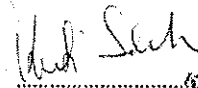

KUTI SÁNDOR e.v.
1102 Bp., Körösi Csoma S. út 9.
Kuti Sándor EV



Nyilatkozat

Alulírott Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám:66550860-2-42; EV igazolványszám: ET-033593) nyilatkozom, hogy az Új Teleki téri Piac H/1 jelű üzlethelység bérleti jogának részemre történő átruházása esetén a vonatkozó bérleti díj és szerződéskötési díj megfizetését, továbbá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (IV.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását vállalom.

Budapest, 2018. április 04.



KUTI SÁNDOR e.v.
1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.
Kuti Sándor

