

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 28-i ülésére

Tárgy: Csemege-Match Zrt. bérlő és a JÉGCSILLAG Kft. bérlési jog átruházására vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Baross u. 111. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35728** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 111.** szám alatti, **377 m²** alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Csemege-Match Zrt.** a 2010. július 28-án kelt, névváltozás, átalakulás, jogviszony miatt többször módosított 2014. december 31. napjáig érvényes határozott idejű bérlési szerződés alapján, élelmiszerüzlet céljára. A Gazdasági, Kerületfejlesztési Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 566/2010. (IV. 21.) számú határozatában a Bérbeadó elvi hozzájárulását adta a bérlési szerződés meghosszabbításához, további 5 évvel 2019. december 31. napjáig, amennyiben a bérlési jogviszony lejártakor nincs lejárt határidejű bérlési közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka, külön tulajdonosi hozzájárulás alapján, a hatályos önkormányzati rendeletek figyelembevételével. A bérlési szerződéskötéskor a bérlő 2.299.031,- Ft összegű óvadékot fizetett.

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35728** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 111.** szám alatti, **91 m²** alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője szintén a **Csemege-Match Zrt.** a 2009. december 11-én kelt és 2010. augusztus 02-án módosított, 2014. december 31. napjáig érvényes határozott idejű bérlési szerződés alapján, zöldség-gyümölcs üzlet céljára. A bérlési szerződéskötéskor a bérlő 937.500,- Ft összegű óvadékot fizetett.

A két helyiség közvetlenül egymás mellett helyezkedik el.

A Csemege-Match Zrt. bérlő, (székhely: 2220 Vecsés, Lőrinci út 61.; Cg.: 13-10-041201; képviseli: Serge Grégori vezérigazgató, 100 %-ban magántulajdonban álló gazdasági társaság) és a CBA Cégcsoporthoz tartozó **JÉGCSILLAG Kft.** (székhely: 1038 Budapest, Tündérliget u. 2.; Cg.: 01-09-568138; képviseli: Viszokay Árpád ügyvezető) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiségek bérlési jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) pontja 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 (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.

A Jégcsillag Kft. kéri bérleti jogviszonyának 2019. december 31. napjáig történő megállapítását, majd a felek megállapodása alapján további öt évre történő meghosszabbítást is, továbbá a bérleti díj jelenlegi bérleti díjon történő megállapítását. Az átvevő vállalja, hogy az átvétel esetén kéthavi bérleti díjnak megfelelő óvadékot megfizet. A felek közötti bérleti jog átadásának és a bérleti jogviszony kezdetének várható időpontja: 2013. január 01.

A benyújtott irat alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A 91 m² alapterületű helyiségben folytatni kívánt tevékenységek köre: élelmiszer, ital (szeszesital árusítással), dohányáru vegyes nagy- és kiskereskedelme iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, vegyes termék körű nagykereskedelem és (szeszmentes) vendéglátás grillbár.

A 377 m² alapterületű helyiségben folytatni kívánt tevékenységek köre: élelmiszer, ital, dohányáru vegyes nagy- és kiskereskedelme, iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, vegyes termék körű nagykereskedelem.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Csemege-Match Zrt. bérlőnek 2012. december 31. napjáig lejárt bérleti és egyéb díjtartozása nincs a területben lévő helyiségeire (Rákóczi út 59.). A bérlő a bérleti díjakat mindig pontosan határidőben egyenlíti ki.

A 35728 hrsz-ú, 91 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek a 2009. március 06-án készült és 2012. december 12-én aktualizált forgalmi értéke: **20.680.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték **10 %-a**, azaz **172.333,- Ft/hó + Áfa**.

Jelenlegi bérleti díj előírás a 91 m² alapterületű helyiségre: 272.478,- Ft/hó + Áfa.

A 35728 hrsz-ú, 377 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek a 2009. október 18-án készült és 2012. december 12-én aktualizált nyilvántartási értéke: **76.908.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték **10 %-a**, azaz **640.900,- Ft/hó + Áfa**.

Jelenlegi bérleti díj előírás a 377 m² alapterületű helyiségre: 668.198,- Ft/hó + Áfa.

A fenti helyiségek után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **121.705,- Ft/hó**.

A Ptk. 365. § (2) bekezdése alapján „Adásvétel tárgya lehet minden dolog, amely nincs kivonva a forgalomból.”

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) bekezdése alapján „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 (2) bekezdés 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.” A bérleti jog átadása során az új bérlő az eredeti bérlő helyébe lép, így a bérleti szerződés tartalma (bérleti jogviszony időtartama, a bérbeadás célja, a bérleti díj) egyoldalúan nem módosíthatók.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 17/2005. (IV. 20.) számú rendelete 17. §. (3) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A Rendelet 17. § (4) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell, hogy a szerződésmódosítástól kezdve

megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat. A 19. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, melynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszarusítással engedélyezett élelmiszer kereskedelmi tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 19. § (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 határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 26. § (5) bekezdése alapján a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására jelen rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben. Ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Jégcsillag Kft. a bérleti jogviszony átvételéhez történő hozzájáruláson túl kéri, hogy a Bérbeadó a bérleti jogviszonyt a hatályos bérleti szerződéstől eltérően 2019. december 31-ig hozza létre. Erről a Bizottságnak kell döntenie.

A Rendelet 17. § (4) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3-3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 17. § (4) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

Javasoljuk a hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Baross u. 111.** szám alatt lévő **35728** hrsz-ú **91 m²** és a **377 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségek bérleti jogának a **JÉGCSILLAG Kft.** történő átruházásához 2014. december 31. napjáig, a bérleti jogviszony időtartamának 2019. december 31-ig történő meghosszabbítása mellett, egyebekben az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett. A bérleti jogviszony a helyiségre az érvényben lévő bérleti szerződés szerint határozott időtartamra jön létre, élelmiszer-, ital-, dohányárú- és vegyes nagykereskedelem, élelmiszer jellegű bolti vegyes- és iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, vegyes termék körű nagykereskedelem, (szeszmentes) vendéglátás grillbár céljára, a 91 m² alapterületű helyiségre: 272.478,- Ft/hó + Áfa + 2013. évi infláció bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett és a 377 m² alapterületű helyiségre: 668.198,- Ft/hó + Áfa + 2013. évi infláció + bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett. A helyiségek bérleti jogviszonyának átvétele során 2 + 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz 2.389.317,- Ft szerződéskötési díj megfizetésre kötelezett. Javasoljuk továbbá a Bérbeadó hozzájárulásának megadását a bérleti szerződés meghosszabbítására a Jégcsillag Kft.-nek további 5 évvel, amennyiben a bérleti jogviszony lejártakor nincs lejárt határidejű bérleti közüzemi- és külön szolgáltatási díjhátraléka.

Javasoljuk a bérleti jogviszony hosszabbítását 2019. december 31-ig, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat gazdasági érdekét szolgálja, ha a helyiség hosszabb távon bérbe van adva.

Nem javasoljuk a kéthavi óvadék fizetésének engedélyezését, mivel a Rendelet 13. § (2) pontja alapján 3 havi bruttó bérleti díj összeget ír elő. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

ugyanakkor dönthet az óvadék mérsékléséről, azonban így kevesebb fedezete lenne az Önkormányzatnak egy esetleges hátralék kialakulása esetén.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság más esetben ítéletében elismerte a bérleti jog átruházását 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 lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötöti, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatala időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Javasoljuk a fenti helyiségek további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó JÉGCSILLAG Kft. részére, a bérleti jog átadója által fizetett bérleti díj összegeken, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amely magasabb a számított bérleti díjak összegénél, és amelyből bőven fedezhető a helyiségek üzemeltetési költsége is.

A helyiség bérleti jogának átruházása, a bérleti jogviszony hosszabbítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti jog átruházásával kapcsolatos 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 Csemege-Match Zrt. bérlő által bérelt **Budapest VIII., 35728** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 111.** szám alatt található, **91 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához a **JÉGCSILLAG Kft.** részére 2014. december 31. napjáig. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozott időre jön létre, élelmiszer (szeszesital árusításával), ital, dohányáru vegyes nagykereskedelem, élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, vegyes termék körű nagykereskedelem, (szeszmentes) vendéglátás grillbár tevékenységek céljára, 272.478,- Ft/hó + 2013. évi infláció + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) hozzájárul a Csemege-Match Zrt. bérlő által bérelt **Budapest VIII., 35728** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 111.** szám alatt található, **377 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához a **JÉGCSILLAG Kft.** részére 2014. december 31. napjáig. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozott időre jön létre, élelmiszer (szeszesital árusításával), ital, dohányáru vegyes nagykereskedelem, élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem, vegyes termék körű nagykereskedelem tevékenységek céljára, 668.198,- Ft/hó + 2013. évi infláció + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 3.) hozzájárul az 1.) és 2.) pontokban foglalt bérleti szerződés 2019. december 31. napjáig történő meghosszabbításához.
- 4.) hozzájárul az 1.) és 2.) pontokban foglalt, 2019. december 31-ig meghosszabbított bérleti szerződések további 5 évvel történő meghosszabbításához, amennyiben a bérlőnek, a bérleti jogviszonyának lejártakor nincs lejárt határidejű bérleti közüzemi- és külön szolgáltatási díjhátraléka, a többi szerződési feltétel változatlanul hagyása mellett.

- 5.) a bérleti szerződések megkötése előtt a JÉGCSILLAG Kft. 2 + 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 2.389.317,- Ft szerződéskötési díjat köteles megfizetni az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján.
- 6.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (4) d) pontja alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a bérbeadónak 3-3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizet, és a 17. § (4) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását vállalja.
- 7.) a bérbeadási hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, ha a bérleti jogot átvevő Jégcsillag Kft a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződéseket aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a Csemege-Match Zrt. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. február 04.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. január 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS

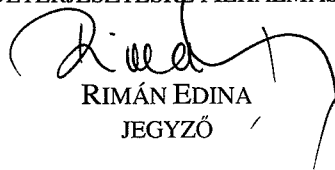
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE