



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

2/A

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. február 06.

..... sz. napirend

Tárgy: Csemege-Match Zrt. bérlő és a CBA Kereskedelmi Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Rákóczi út 59. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. HELYISÉG BÉRBEADÁSI IRODA

KÉSZÍTETTE: BALOGH ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34628/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 59.** szám alatti, **836 m²** (pince: 171,43 m², földszint: 459,76 m², félémelet: 205,66 m²) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Csemege-Match Zrt.** a 2010. július 28-án kelt, névváltozás, átalakulás, jogviszony módosítása miatt többször módosított 2014. december 31. napjáig érvényes határozott idejű bérleti szerződés alapján, élelmiszerüzlet céljára. A Gazdasági, Kerületfejlesztési Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 566/2010. (IV. 21.) számú határozatában a Bérbeadó elvi hozzájárulását adta a bérleti szerződés meghosszabbítására, további 5 évvel 2019. december 31. napjáig, amennyiben a bérleti jogviszony lejártakor nincs lejárt határidejű bérleti közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka, külön tulajdonosi hozzájárulás alapján, a hatályos önkormányzati rendeletek figyelembevételével. A bérleti szerződéskötéskor a bérlő 3.416.194,- Ft összegű óvadékot fizetett.

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 Kereskedelmi Kft.** (székhely: 2351 Alsónémedi, 2402/1 hrsz.; Cg.: 13-09-104542; képviseli: 2

ÉRKEZETT

1

2013 JAN 28.

18⁵⁰ 04.

ügyvezető együttesen) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából.

A CBA Kereskedelmi Kft. kéri a bérleti jogviszony 2019. december 31. napjáig történő megállapítását, majd a felek megállapodása alapján további öt évre történő meghosszabbítását, és a jelenlegi bérlő bérleti díján történő bérleti díj megállapítását. Továbbá az átvevő vállalja, hogy az átvétel esetén kéthavi bérleti díjnak megfelelő óvadékot megfizet.

A helyiségben folytatni kívánt tevékenységek köre: élelmiszer-, ital- (palackozott szeszesital árusítással), iparcikk jellegű-, dohányáru-, és vegyes nagy- és kiskereskedelem, (szeszmentes) vendéglátás grillbár.

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 Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a Csemege-Match Zrt. bérlőnek 2012. december 31. napjáig lejárt bérleti és egyéb díj tartozása nincs a kerületben lévő helyiségeire (Baross u. 111.). A bérlő a bérleti díjakat mindig pontosan határidőben egyenlíti ki.

A 34628/0/A/3 hrsz-ú, 836 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek a Grifton Property Kft. által 2013. január 14-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **119.200.000,-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 993.333,- Ft/hó+Áfa.**

Jelenlegi bérleti díj előírás a helyiségre: 1.049.487,- Ft/hó + Áfa.

A fenti helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **124.777,- 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § ab) pontja értelmében a Képviselői-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió feletti értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntésekben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 16. § a) pontja alapján a 100 MFt érték feletti vagyon tekintetében a tulajdonosi joggyakorló a Képviselő-testület. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 17/2005. (IV. 20.) számú rendelete 17. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Képviselő-testület dönt.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése értelmében 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 bérlő vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor, a 13. § (2) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

A Rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése szerint 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 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 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 CBA Kereskedelmi 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 Képviselő-testületnek kell döntenie.

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 értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszárúsítással engedélyezett élelmiszer kereskedelmi (szeszésital árusítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10%, a szeszmentes vendéglátáshoz tartozó szorzó 6%. A Kt. határozat 5. pont p.) alpontban foglaltak alapján, ha a helyiség (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

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 (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.

Javasoljuk a Budapest VIII, Rákóczi út 59. szám alatt lévő 34628/0/A/3 hrsz-ú 836 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiség bérleti jog átruházásának engedélyezését határozott időre, 2014. december 31-ig CBA Kereskedelmi Kft. részére élelmiszer-, ital- (palackozott szeszésital árusítással), iparcikk jellegű-, dohányáru-, és vegyes nagy-és kiskereskedelem, (szeszmentes) vendéglátás grillbár céljára 1.049.487,- Ft/hó + Áfa + bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett.

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.

Javasoljuk a Bérbeadó hozzájárulásának megadását a bérleti szerződés meghosszabbítására a CBA Kereskedelmi Kft-nek további 5 évvel, amennyiben a bérleti jogviszony lejártakor nincs lejárt

határidejű bérleti közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka, külön tulajdonosi hozzájárulás alapján, a hatályos önkormányzati rendeletek figyelembevételével.

Nem javasoljuk a kéthavi óvadék fizetésének engedélyezését, mivel a Rendelet 13. § (2) pontja 3 havi bruttó bérleti díj összeget ír elő. A Képviselő-testület 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.

Szerződéskötési díj összege (2 hónap): bruttó **2.665.697,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó CBA Kereskedelmi Kft. részére, mert az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége is és ezen felül további bevétele is keletkezik. Továbbá a szerződéskötési díjból is jelentős plusz bevételhez jut az Önkormányzat.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

.....év (...hó.....nap) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Csemege-Match Zrt. bérlő által bérelt Budapest VIII., 34628/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatt található, 836 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához a CBA Kereskedelmi Kft. részére 2014. december 31-ig. A bérleti jogviszony a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződésben foglaltak szerint határozott időre jön létre, ételmiszer-, ital- (palackozott szeszesital árusítással), iparcikk jellegű-, dohányáru-, és vegyes nagy-és kiskereskedelem, (szeszmentes) vendéglátás grillbár tevékenységek céljára, **1.049.487,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) hozzájárul az 1.) pontban foglalt, új a CBA Kereskedelmi Kft-vel aláírásra kerülő bérleti szerződés 2019. december 31. napjáig történő meghosszabbításához.
- 3.) hozzájárul az 1.) pontban foglalt, 2019. december 31-ig meghosszabbított bérleti szerződés további 5 évvel történő meghosszabbításához, amennyiben a bérlőnek, a bérleti jogviszonyának lejártakor nincs lejárt határidejű bérleti közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka, a többi szerződési feltétel változatlanul hagyása mellett.
- 4.) a bérleti szerződés megkötése előtt a CBA Kereskedelmi Kft. 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 2.665.697,- 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.
- 5.) 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 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizet, és a

17. § (4) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírását vállalja.

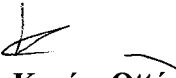
- 6.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, ha a bérleti jogot átvevő CBA Kereskedelmi Kft. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténteig a Csemege-Match Zrt. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. február 14.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. január 25.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző