

**A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló
19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 92-93. § foglaltak alapján
SÜRGŐSSÉGGEL benyújtott**

ELŐTERJESZTÉS

a Penny Market Kft.-vel kötendő hosszú távú bérleti szerződésről



Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XV. kerület, belterület 91158/109/A/4 helyrajzi számú, természetben az 1156 Budapest, Nyírpalota út 2-4 sz. alatt található, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata tulajdonában álló, 557 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Ingatlan) vagyonkezelés keretében átadásra került a PALOTA-HOLDING Zrt. részére. Az Ingatlant 2009. január 1. és 2024. január 15. között a Spar Magyarország Kft. bérelte.

A bérleti időszak lezárását követően – lakossági igényekkel összhangban – egy Penny Market áruház létesítésére irányuló megbeszélések kezdődtek a Vagyonkezelő és az áruház tulajdonosát képviselő Penny Market Kft. között.

A többfordulós egyeztetések eredményeként a Penny Market Kft. 2024. június 24-én szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzathoz, amely alapján az alábbi feltételek teljesülésével képzelel el az Ingatlan hasznosítását:

1. Bérelt terület: ~ 557 m²
2. Bérleti díj: 1.671.000,- Ft + áfa
3. Értékkövetés: A bérleti díj minden naptári évfordulóval a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékével, először 2025. január 1. napjával emelkedik.
4. Egyszeri igénybevételi díj: 6.366.510,- Ft
5. Óvadék összege: 6.366.510,- Ft
6. Bérleti időszak: 15 év (5. és 10. év végén bérleti elállási jog feltüntetésével)
7. Bérleti időszak kezdő időpontja: 2024. szeptember 1.
8. Az Ingatlan cél szerinti felhasználásához kapcsolódó beruházási munkáit, tervezetten közel 185.000.000,- Ft értékben, a Penny Market Kft. vállalja.
9. Az Ingatlan társasházát érintő, valamint a cél szerinti kialakítással nem érintett szerkezeti elemek mindennemű javítási-, karbantartási-, illetve szükség szerinti felújítási munkái a Penny Market Kft.-t terhelik.
10. A településképi kérelemben feltüntetett reklámelemek és reklámhordozók használatának ellenértékét a bérleti díj tartalmazza.

A szerződéstervezet végleges szövege jelenleg még egyeztetés alatt áll, aláírására a vállalatcsoport kölni központjának jóváhagyását követően kerülhet sor.

A PALOTA-HOLDING Zrt. a Kérelmező által megküldött kérelmet támogatja.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzat vagyongazdálkodó szerve az Önkormányzat vagyonával való gazdálkodásra, a vagyon hasznosítására létrehozott, 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság.

Az előterjesztés tárgyát képező Ingatlan bérbeadásának feltételeit a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a helyiségek feletti bérbeadói jogokat a helyiségekre vonatkozó vagyonkezelési szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt. gyakorolja.

A 10. § (1) bekezdése szerint „A helyiséget határozott vagy határozatlan időtartamra lehet bérbe adni. A határozott idejű bérbeadás időtartama legfeljebb 15 év lehet.” A Rendelet 10. § (1a) bekezdése rögzíti, hogy „Az öt éven túli bérbeadásról a Képviselő-testület dönt. Az öt éven túli bérbeadás feltétele, hogy a bérlemény felújítására a bérlő a bérleti időszak egészére fizetendő bérleti díj összegének legalább 30%-ával megegyező összeget fordít. [...]”.

A nettó 1.671.000 Ft/hó tervezett bérleti díj figyelembevételével, a 15 évre szóló bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti díjból származó árbevétel nem haladja meg a 450.000.000,- Ft-ot, így a tervezett 185.000.000,- Ft értékű beruházással a Rendelet fenti előírása teljesül.

Az Ingatlan kihasználatlansági időszakának csökkentése és a lakossági igények mielőbbi kielégítése érdekében a bérbeadás 2024. szeptember 1-jei tervezett időpontja az előterjesztés sürgősséggel történő megtárgyalását indokolja.

A lakosság számára biztosított kiemelt fontosságú szolgáltatásra tekintettel, javaslom az Ingatlan 15 évre történő bérbeadását a Penny Market Kft. részére.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2024. június 25.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Penny Market Kft. szándéknyilatkozata
2. számú melléklet: PALOTA-HOLDING Zrt. támogató nyilatkozata
3. számú melléklet: tulajdoni lap és kataszteri nyilvántartás

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. június 25.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály

2024. június 25.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2024. június 25.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Penny Market Kft. (székhely: 2351 Alsónémedi, Penny utca 2., adószám: 10969629-2-44, cégjegyzékszám: 13 09 072999) központi szervének jóváhagyása esetén, a Budapest XV. kerület belterület 91158/109/A/4 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 2-4. szám alatti üzlethelyiség megnevezésű, 557 m² alapterületű nem lakás célú, 1/1 önkormányzati tulajdonú helyiséget 2024. szeptember 1. napjától 2039. augusztus 31. napjáig terjedő, 15 év határozott időtartamra a Penny Market Kft. részére bérbe adja, minimum nettó 185.000.000,- Ft értékű beruházás kivitelezésének előírásával. A bérleti jogviszony induló bérleti díját 1.671.000,- Ft/hó + áfa, azaz egymillió-hatszázhetvenegyezer forint/hó + áfa összegben határozza meg, azzal, hogy a bérleti díj a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével évente megemelkedik. A bérleti díj emelésének első időpontja 2025. január 1. napja.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a bérleti szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. június 27. (döntésre)

2024. augusztus 31. (szerződéskötésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 14. § (1); bekezdése;
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet 10. § (1)-(1a) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 JÚN 25.
Átvette:

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:
2024 JÚN 25.
.....hó-n



PENNY Market Kft. H-2351 Alsónémedi



PENNY Market Kft.
Penny utca 2.
H-2351 Alsónémedi
Telefon: +36 29 339-300
Telefax: +36 29 339-191
penny.hu

Cserdiné Németh Angéla Polgármester Asszony részére
Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata tulajdonos részére

Tárgy: Szándéknyilatkozat 1158 Budapest, Nyírpalotai út 2-4 szám alatti üzlethelyiség bérlease kapcsán

Tisztelt Cserdiné Németh Angéla Polgármester Asszony!
Tisztelt Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata!

A PENNY MARKET KFT. (H-2351 Alsónémedi, Penny utca 2. Pf.:12) ezennel kifejezi azon szándékát, hogy Penny élelmiszerüzlet kialakítása és üzemeltetése céljából az alábbi ingatlant bérbe vegye:

- 1158 Budapest, Nyírpalotai u. 2-4. szám alatti üzlethelyiséget (hrsz. 91158/109/A/4), bevásárlókocsi tároló elhelyezési lehetőség az árkád alatt, göngyöleg tároló udvar a meglévő állapot szerint és a kapcsolódó reklámfelületek

Tárgyi ingatlan vonatkozásában az alábbiakat vállaljuk, valamint az alábbi sarokfeltételek teljesülését várjuk el:

1. Bérelt terület	kb. 557 m2
2. Bérleti díj	1.671.000,- HUF + Áfa / hó
3. Értékbiztosítás	A bérleti díj minden naptári évfordulóval a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékével emelkedik. (2025. január 1.-től)
4. Egyszeri igénybevételi díj	6.366.510,- HUF (3 havi bruttó bérleti díj)
5. Óvadék	6.366.510,- HUF (3 havi bruttó bérleti díj)
6. Bérleti idő	15 év (5. ill. 10. év végén Bérlet elállási jog illeti)
7. Bérlet kezdő időpontja	2024. 09.01.

Székhely: H-2351 Alsónémedi
Adószám: 10969629-2-44
Közösségi adószám: HU10969629
Cégjegyzékszám: 13-09-072999

Bank: Commerzbank Rt. (Budapest)
Számlaszám (g/ro szám): 14220108-05016000
IBAN szám: HU18142201080501600000000000
Swift kod: COBAHUHXXX

- **Tárgyi ingatlan felújítási munkálatai**

Az ingatlant a Penny Market Kft. modernizálná és kialakítana egy új Penny üzletet a vásárlói igények figyelembevételével. Az ingatlanon végezni kívánt beruházás értéke megközelítőleg 185.000.000 Ft, melyet a Penny-Market Kft., mint Bérlo vállal.

- **Árubeszállítás**

A Bérbeadó szavatolja a Bérlemény rendeltetésszerű működésre alkalmas állapotát és a zavartalan árubeszállítást a bérlet teljes időtartama alatt. Felek rögzítik a szerződés aláírásának időpontjában meglévő és működő árubeszállítási útvonalat. Bérbeadó biztosítja a bérlet teljes időtartama alatt az érintett beszállítási útvonalon a magánút és szükség esetén a közterület használatát.

- **Üzemeltetés, fenntartás**

A társasházi közös tulajdont érintő, valamint a Bérlemény Bérlo kialakítással nem érintett szerkezeti elemeinek mindennemű javítási-, karbantartási-, illetve szükség szerinti felújítási munkáját Bérbeadó saját költségén köteles elvégezni. Szerkezeti elemnek az alábbi Bérlemény részeket tekintik:

- valamennyi társasházi közös tulajdonban álló rész, ideértve különösen az épület alapozása, mindennemű tartószerkezete, tetőszerkezete és héjalása,
- A Bérlemény csapadékvíz elvezető rendszere. Egyéb javítási, karbantartási feladatot Bérlo saját költségén köteles elvégezni.

- **Reklámok**

A Bérlo a Bérleményben, valamint az épület Bérleményhez tartozó homlokzatán reklámtranszparenszek egyéb reklámhordozók, elhelyezését tervezi. A jelen szerződés aláírásakor a Bérleményen meglévő reklámelemek (zászlórúd, tetőreklám, totemoszlop) és a településképi engedély kérelemben feltüntetett reklámhordozók használatának ellenértékét a bérleti díj tartalmazza

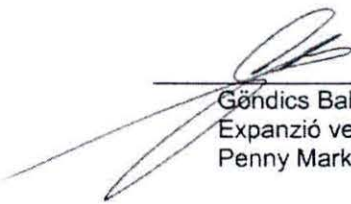
Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a fenti nyilatkozattétel nem minősül szerződéses ajánlattételnek, csak a megkötendő bérleti szerződés előkészítését szolgálja. A bérleti és egyéb megállapodásból származó jogviszony létrejöttéhez cégszerűen aláírt szerződések szükségesek.

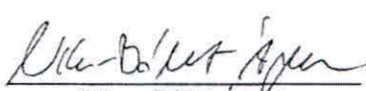
Továbbá szeretnénk jelezni, hogy a projektek megvalósításához kölni központunk jóváhagyása is szükséges. A szerződések aláírására csak abban az esetben kerülhet sor, ha kölni központunk a helyszíneket és a később kitárgyalásra kerülő feltételeket is jóváhagyja.

Alsónémedi, 2024.06.24.

PENNY MARKET KFT
2351 Alsónémedi, Penny u. 2.
Adószám: 10969629-2-44
Expansion 2

Tisztelettel:


Góndics Balázs
Expansió vezető
Penny Market Kft


Nikes-Bálint Ágota
Hálózatfejlesztő
Penny Market Kft.



PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- ☐ Normál postai küldemény
☐ Tértivevény/Hivatalos irat
☐ Könyvön keresztül kézbesítve

- ☐ Elsőbbségi
☐ E-mail
☐ Sajátkezü átvétel

Hivatk. szám:

Ügyintéző: Marikné Novák Zsófia

Ügyiratszám: PH-16/22-20/2024

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat
Cserdiné Németh Angéla
polgármester asszony részére

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.
1153

Tárgy: Penny Market Kft. Nyírpalota út 2-4. szám alatti helyiségre küldött
szándéknyilatkozatának ügye

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Penny Market Kft. 2024. június 24. napján megküldött szándéknyilatkozatával kapcsolatosan az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Palota-Holding Zrt., mint a **1158 Budapest, Nyírpalota út 2-4** szám alatti, **91158/109/A/4** helyrajzi számú, **557 m²** alapterületű, jelenleg üresen álló ingatlan Vagyonkezelője a szándéknyilatkozatban foglaltakat elfogadja, valamint **javasolja** a Képviselő-testület jóváhagyását az üzlethelyiség Penny Market Kft. részére történő bérbeadását élelmiszerüzlet kialakítása és üzemeltetése céljából.

Budapest, 2024. június 24.

Tisztelettel:



Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

Kapja: Címzett
Jogi osztály
a/a



Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal:

1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/176641/2024

2024.06.21

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/109/A/4 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 2-4. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	557	0 0	306/1000	önkormányzati
---------------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 68017/4/2011/11.10.19

1. bejegyző határozat: 68017/4/2011/11.10.19

Társas üzletház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 68017/4/2011/11.10.19

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 38975/1/1999/99.01.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68017/4/2011/11.10.19

Elővásárlási jog a társasházi tulajdonostársak javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: 12313 - 9

Helyrajzi szám: 91158/109

A/4

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Nyírpalota út 2-4
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház: 1 Földszint ajtó: 4
B 03	A helyiség megnevezése:	Plussz Élelmiszeráruház
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok12313
B 05	A társasházi alapító	a helyiség alapterülete: m ² : 557
B 06	okirat szerint	közös tulajdoni hányada: 306 / 1000
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	306 / 1000
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes5
B 09	A fő funkció	helyiség: db: 1
B 10	helyisége	alapterülete: m ² : 376
B 11	Kiszolgáló	helyiségek: db: 10
B 12	helyiségek	alapterülete: m ² : 181
	Kiegészítő	helyiségek: db:
	helyiségek	alapterülete: m ² :
B 13	Alapterület összesen*:	m ² : 557
B 14	Közműellátottság:	gáz-víz7
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van2
B 16	Fűtési mód:	nincs1
B 17	Melegvíz ellátottság:	Táv2

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2013	7 702 921
B 19	Becsült érték	2013	95 865 238
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,68

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 736 154	736 154
B 18.2	Bruttó érték változás	2012	+ 6 105 392	6 841 546
B 18.3	Bruttó érték változás	2012	+ 617 683	7 459 229
B 18.4	Bruttó érték változás	2012	- 6 105 392	1 353 837
B 18.5	Bruttó érték változás	2012	- 617 683	736 154
B 18.6	Bruttó érték változás	2013	+ 243 692	979 846
B 18.8	Bruttó érték változás	2013	+ 6 105 392	7 085 238
B 18.7	Bruttó érték változás	2013	+ 617 683	7 702 921

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás: