

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5. 13. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

**Tárgy: „Eurovin” Kft. bérlő és a RAUF Műszaki Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 24. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34681/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Népszínház u. 24. szám alatti, 26 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője az „Eurovin” Kft. a 2010. november 09-én kelt 2014. december 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget iroda céljára használja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

Az „EUROVIN” Kft. bérlő (székhely: 1105 Budapest, Korponai u. 20.; cégjegyzékszám: 01-09-689993; adószáma: 12511277-2-42; képviselő: dr. Shaban Hesham) és a **RAUF Műszaki Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Auróra u. 14. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-183546; adószám: 24810432-2-42; képviselő: Maknse Beatrix) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. A benyújtott kérelemben vállalják az önkormányzati rendeletben foglalt fizetési kötelezettségeket. A bérleti jogot átvenni kívánó RAUF Műszaki Kft. kéri, hogy a bérleti jog átadását a tulajdonos változatlan feltételekkel és a jelenlegi bérleti díjon engedélyezze. A helyiséget a továbbiakban új és használt műszaki cikkek értékesítésére kívánják használni. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint az „EUROVIN” Kft. bérlőnek 2014. február 28. napjáig (1 havi) bruttó 36.082,- Ft díjtartozása van.

### II. A beterjesztés indokolása

A bérleti jogviszony átruházása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

### III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó bérleti díj előírás: **23.432,- Ft/hó.**

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 8.636,- Ft/hó.

A Grifton Property Kft. 2014. február 05-i értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: **5.000.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem, üzlet) 8 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **33.333,- Ft + Áfa**.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a RAUF Műszaki Kft. (Cégbíróságon 2013. december 21-én került bejegyzésre) társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének teljesítésére a 2013. év lezárást követően van lehetősége.

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Népszínház u. 24.** szám alatt lévő 34681/0/A/10 hrsz-ú, 26 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **RAUF Műszaki Kft.** részére, 2014. december 31. napjáig, új-, és használt műszaki cikkek értékesítés céljára **33.333,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

A bérleti jogviszony átvétele során a **RAUF Műszaki Kft.** 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **29.759,- Ft** összegű **szereződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

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 meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérleti jog átruházásának engedélyezését, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan és nagyobb összegű bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződés-kötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jog átruházásának engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja a 2014. évi bérleti díj bevételét.

#### **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 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.

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 Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A 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) pont 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 kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 248/2013. (VI. 19.) 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 kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

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* az „EUROVIN” Kft. bérlő által bérelt **Budapest VIII., 34681/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Népszínház u. 24.** szám alatt található, **26 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **RAUF Műszaki Kft.** részére, 2014. december 31. napjáig, új-, és használt műszaki cikkek értékesítése céljára, **33.333,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási díjak** összegben.
2. A bérleti szerződés megkötése előtt a **RAUF Műszaki Kft.** 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **29.759,- Ft szerződéskötési díjat** köteles megfizetni.
3. bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

4. az 1. pontban foglaltak hatályba lépésének feltétele, hogy az „EUROVIN” Kft. a bérleti szerződés megkötése előtt rendezze a fennálló díjhátralékát és azt igazolja a Kisfalu Kft. felé.
5. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő **RAUF Műszaki 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 megtörténtéig az „EUROVIN” Kft. bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. március 14.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

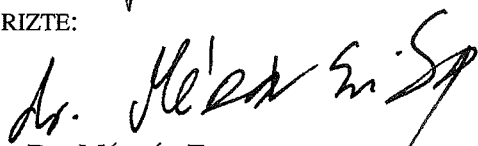
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

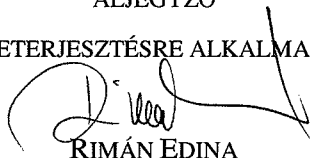
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

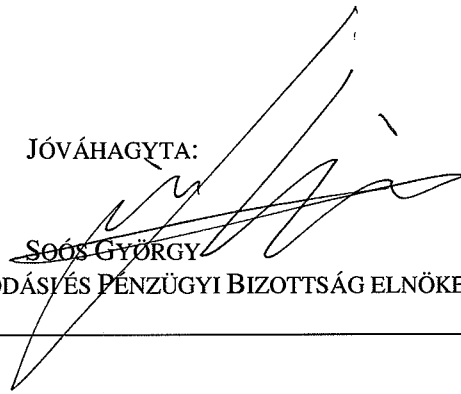
2014 MÁRC 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE