

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 16-i ülésére

**Tárgy: West-Orient Company Kft. bérlő és az Immo Trade Hungary Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII., Rákóczi út 27/B. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: jogi állásfoglalás

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. 36437/8/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/B.** szám alatti, **96 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **West-Orient Company Kft.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1372/2013. (XIII. 09.) számú határozata (nyilvános pályázat nyerteseként) alapján 2013. december 12-én kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján, melyben a felek 30 napos felmondási időt kötöttek ki. A bérlő a helyiséget üzlet, iroda, és teázó (szeszmentes vendéglátás) céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a West-Orient Company Kft. 533.400,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **28.616,- Ft/hó.**

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: **140.000,- Ft**, a bérlőnek 2015. október 31-ig 241.149,- Ft tartozása van.

A West-Orient Company Kft. (székhely: 2120 Dunakeszi, Szent István út 78.; cégjegyzékszám: 13-09-175840; adószám: 24695411-2-13; képviselő: Kovács Barnabás és Lázár Sándor Attila önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) bérlő és az Immo Trade Hungary Kft. (székhely: 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 38. fszt. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-182183; adószám: 2478620-2-41; képviseli: Petre Dénes) **közös kérelmet nyújtottak be a Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából.** Az Immo Trade Hungary Kft. a helyiségben ingatlanközvetítő iroda tevékenységet kíván végezni, továbbá kéri, hogy a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett járuljon hozzá a tulajdonos a bérleti jog átadásához.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az Immo Trade Hungary Kft. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben (a cég 2013. 12. 04-én került bejegyzésre) eleget tett.

Az Appreal Kollár Kft. által 2015. július 17-én készített, és független ingatlanszakértő által elfogadott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: 25.640.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt **iroda** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: **170.933,- Ft.**

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához az Immo Trade Hungary Kft. részére, és új bérleti szerződés megkötését a társasággal határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, ingatlanközvetítő iroda céljára a számított, azaz **170.933,- Ft/hó + Áfa bérleti +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötéséig a **West-Orient Company Kft.** a fennálló tartozását megfizeti.

A bérleti jogviszony átvétele során az **Immo Trade Hungary Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **1.302.509,- Ft** összegű **szerződéskötési 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 válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötö, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként az Önkormányzat a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérleti jog átruházásának engedélyezését, mert a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jog átruházás pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti és szerződéskötési díj bevételét.

## **VI. Jogsabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 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 törvény 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.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadási 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 bérbeadási hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadási 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 óvadékot megfizeti.

A 20. § (1) bekezdés értelmében a bérbeadási hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadási hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A (2) bekezdés alapján a bérbeadási 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 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál az iroda 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 határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 21. § (3) pontja 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.

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. A West-Orient Company Kft. tulajdonosai Kovács Barnabás és Lázár Sándor, míg az Immo Trade Hungary Kft. egyszemélyes tulajdonosa Petre Dénes. Jogi képviselőnk állásfoglalása szerint bérleti jog átruházása pályázat mellőzésével megvalósítható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 **West-Orient Company Kft.** bérlő által bérelt a Budapest VIII. kerület, **36437/8/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/B. szám** alatt található, utcai bejáratú földszinti, **96 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához az **Immo Trade Hungary Kft.** részére, ingatlanközvetítő iroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a számított bérleti díjon, azaz **170.933,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi és különszolgáltatási díjak mellett, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötéséig a **West-Orient Company Kft.** a fennálló tartozását megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 16.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az **Immo Trade Hungary Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **1.302.509,- Ft** összegű **szerződéskötési díjat** megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 16.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele, 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 bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. január 31.


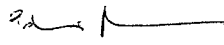

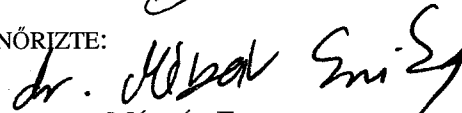
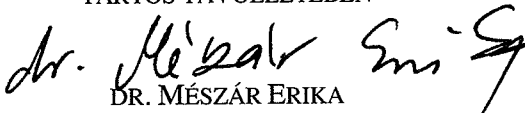
- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Immo Trade Hungary Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a **West-Orient Company Kft.-t** ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. november 9.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA: SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	2015 NOV 10.
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	

## Nováczki Eleonóra

---

**Feladó:** Dr. Kerényi Géza [kerenyi.geza@drkerenyi.hu]  
**Küldve:** 2015. november 3. 16:27  
**Címzett:** 'Nováczki Eleonóra'  
**Tárgy:** RE: állásfoglalás kérése - bérlőtársi kérelem

Kedves Nóri,

A korábban e tárgykörben megküldött állásfoglalásomat – a bérleti jog átruházása tekintetében - pontosítom, illetve módosítom az alábbiak szerint:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § 4. pontja a **hasznosítás fogalmát** az alábbiak adja meg:

hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a **nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely** - a tulajdonjog átruházását nem eredményező - **jogcímen történő átengedése**, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a hasznélvezeti jog alapítását;

A hivatkozott jogszabály 11. § (16) bekezdése rögzíti, hogy 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 fenti rendelkezés alól azonban a 11. § (18) bekezdés kivételt tesz, amikor akként rendelkezik, hogy *”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 fentiekre tekintettel, amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség természetes személy, vagy 100 %-os magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet bérlője a használatában álló nemzeti vagyont oly módon hasznosítja, hogy a bérleti jogát átruházza harmadik fél részére, úgy a nemzeti vagyonról szóló tv. 11. § (16) bekezdése mellőzhető.

Kérem, hogy a korábbi állásfoglalásomat ezen módosítással együtt vegyék figyelembe.

üdvözlettel:

**Dr. Kerényi Géza**  
ügyvéd

---

**Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda**  
1012 Budapest, Márvány u. 18.  
tel/fax: 06-1-201-1142  
e-mail: [kerenyi.geza@drkerenyi.hu](mailto:kerenyi.geza@drkerenyi.hu)

---

**From:** Nováczki Eleonóra [<mailto:novaczkie@jgk.hu>]  
**Sent:** Friday, October 30, 2015 7:19 AM