

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

54 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

**Tárgy: Mácsai Kulturális Szolgáltató Bt. és a Mácsai Stúdió Kft. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Bacsó B. u. 25. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

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

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, 34857/0/A/21 és 34857/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 25.** szám alatti, **116 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiségek bérlője a **MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Betéti Társaság** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I.; cégjegyzékszám: 01 06 214215; adószám: 28353892 2 43; képviseli: Mácsai János) az 1997. október 22-én kelt, 2000. augusztus 22-én (helyiség csatolás miatt) és 2012. június 19-én (bérleti díj csökkentés miatt) módosított határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget hangszer-restaurálás és javítás céljára használja a bérlő. A bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő 418.367,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **28.798,- Ft/hó.**

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás **74.382,- Ft.**

A MÁCSAI Bt.-nek 2015. október 31. napjáig bruttó 197.890,- Ft bérleti díj hátraléka áll fenn.

A MÁCSAI Bt. a Fővárosi Törvényszék a Cgt. 01-15-006042/2 számú végzésével megszüntnek nyilvánította és 2015. november 5. napjával kényszertörlesztés alá került. Társaságunk az Önkormányzat hitelezői igényét határidőben bejelentette.

A **MÁCSAI Kulturális Szolgáltató Betéti Társaság** és a **Mácsai Stúdió Kft.** (székhely: 1125 Budapest, Varázs u. 9. I. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 205260; adószám: 25193541 2 43; képviseli: Mácsai János) képviseletében Mácsai János kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, hogy a betéti társaság kényszertörlése miatt a szintén általa alapított Mácsai Stúdió Kft. kívánja a továbbiakban bérelni a helyiséget változatlan feltételekkel.

A 34857/0/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott 74 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség ingatlan-vagyonkataszter szerinti, 2015. szeptember 03-án aktualizált forgalmi értéke: **12.935.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett műhely tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított nettó bérleti díj 64.675,- Ft/hó.**

A 34857/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott 42 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség ingatlan-vagyonkataszter szerinti, 2015. szeptember 21-én aktualizált forgalmi értéke: **1.642.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett műhely tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított nettó bérleti díj 8.210,- Ft/hó.**

**Összesen a havi nettó bérleti díj: 72.885,- Ft.**

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához az Mácsai Stúdió Kft. részére, és új bérleti szerződés megkötését a társasággal hangszer restaurálás és javítás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, a jelenlegi bérleti díjon, azaz 74.382,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.

A bérleti jogviszony átvétele során a Mácsai Stúdió Kft. 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **566.791,- Ft** összegű szerződéskötési díj megfizetésére kötelezett.

A bérleti jogviszony átvételével a MÁCSAI Bt.-nek a befizetett óvadék visszajár, amennyiben a fennálló hátralékát kiegyenlíti, azonban a Mácsai Stúdió Kft.-nek, mint bérlőnek a 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalnia kell.

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 megkötöti, és azt közjegyző előtt tett, 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 jogviszony átruházása tulajdonosi 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 jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. és 2016. évi bérleti díj bevételét, de pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

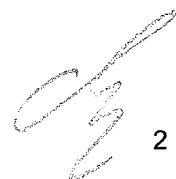
A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó 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 bérbeadói 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 bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján 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 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 Rendelet 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) bekezdés 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 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 díjnek 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 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 a műhely tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

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 **Budapest VIII. kerület, 34857/0/A/21 és 34857/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Bacsó B. u. 25.** szám alatt található, utcai bejáratú alagsori, **116 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiségek tekintetében a bérleti jogának átruházásához és új bérleti szerződés megkötéséhez a **Mácsai Stúdió Kft.-vel hangszer-restaurálás és javítás céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **74.382,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben, amennyiben a helyiségre felhalmozott tartozás rendezésre kerül.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

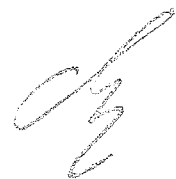
Határidő: 2015. december 14.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Mácsai Stúdió Kft. 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 566.791,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 14.

- 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 Mácsai Stúdió Kft. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig a Mácsai Kulturális Szolgáltató Bt.-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. december 2.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ


2015 DEC 08

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE