

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 15-ei ülésére

Tárgy: Botka Boldizsár bérlő és az EU-Suli '99 Bt. bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII., Horánszky u. 7. szám alatti, 36618/0/A/1 hrsz.-ú, 39 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője Botka Boldizsár egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 5672885, adószám: 40062206-2-42, székhely: 1085 Budapest, Horánszky u. 7., szüneteltetett vállalkozói tevékenység 2015. március 31-től) az 1973. február 14-én kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget műhely, raktározás tevékenység céljára használja. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot nem fizetett.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **13.630,- Ft/hó**.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás **9.500,- Ft**, a bérlőnek 2016. január 31-ig 14.769,- Ft bérleti díj (1 havi) tartozása van, amely valószínűleg a még le nem könyvelt bérleti díjből adódik.

Botka Boldizsár egyéni vállalkozó bérlő és az EU-Suli '99 Bt. (székhely: 9023 Győr, Mester u. 1. 202; cégjegyzékszám: 08-06-008178; adószám: 20306683-2-08; képviseli: Gácsi Mihályné) közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. Az EU-Suli '99 Bt. a helyiséget számítástechnikai eszközök és irodai felszerelések raktározása céljára kívánja használni, 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 EU-Suli '99 Bt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének a 2011., 2012., 2013., 2014. évre eleget tett.

Az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2016. január 13-án készített, és a 2016. január 27-én független igazságügyi szakértővel felülvizsgáltatott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: **3.060.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a pinceszinti helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összege 15.300,- Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához az EU-Suli '99 Bt. részére, és új bérleti szerződés megkötését a társasággal – számítástechnikai eszközök és irodai felszerelések raktározása céljára – határozatlan időre 30 napos felmondási idővel **15.300,- Ft/hó + ÁFA** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Nem javasoljuk a bérleti jogot átvevő ajánlatának elfogadását.

Javasoljuk a bérleti jog átadását tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti díj kevesebb, mint a helyiség után fizetett közös költség összege, illetve mert a bérlő felfüggesztette vállalkozási tevékenységét, és

így kétséges, hogy a továbbiakban fogja-e fizetni a bérleti díjat. Az új bérleti szerződésben magasabb bérleti díj megállapítására kerülhet sor.

A bérleti jogviszony átvétele során az **EU-Suli '99 Bt.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **116.586,- Ft** összegű szerződéskötési díj megfizetésére kötelezett.

A bérleti jogviszony átvételével az **EU-Suli '99 Bt.**-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 betérés indoka

A bérleti jogviszony 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 és magasabb összegű 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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét, és 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 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 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának 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 raktározás pinceszinti helyiségben 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.) **nem járul hozzá** a Botka Boldizsár bérlő által bérelt Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 7. szám alatti, 36618/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejárátú pinceszinti, 39 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához az EU-Suli '99 Bt. részére a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

- 2.) **hozzájárul** a Botka Boldizsár bérlő által bérelt Budapest VIII. kerület, Horánszky u. 7. szám alatti, 36618/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejárátú pinceszinti, 39 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához az EU-Suli '99 Bt. részére számítástechnikai eszközök és irodai felszerelések raktározása céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével 15.300,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az EU-Suli '99 Bt. 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 116.586,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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. április 30.

5.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő EU-Suli '99 Bt. 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 megtörténteig Botka Boldizsárt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 30.

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, 2016. február 8.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

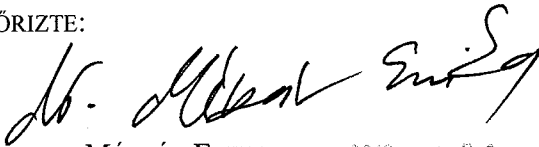
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

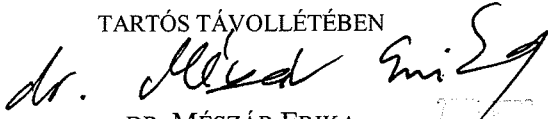


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 FEBR 08

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

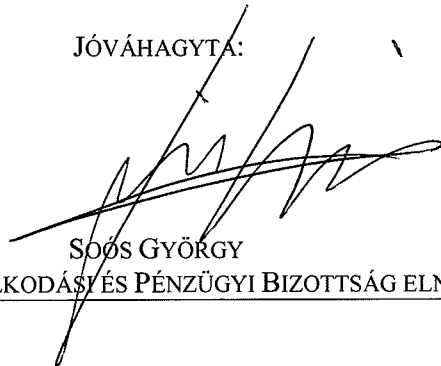
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 FEB 08

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE