

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 04-ei ülésére

**Tárgy: Mürschberger István egyéni vállalkozó bérlő és Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó bérleti jog átruházásához való hozzájárulás iránti közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 5. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,  
Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 5. szám alatti, 35245/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője Mürschberger István egyéni vállalkozó** (székhely: 1188 Budapest, Kölcsey u. 66. B. épület fszt.1.; nyilvántartási szám: 2189769; adószám: 40353742-1-43); az 1976. május 17. napján kelt, és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 662/2014. (VI. 16.) számú határozatával a bérleti díj csökkentése miatt 2014. július 09. napján módosított, határozatlan idejű bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget könyvkötő műhely tevékenység céljára használja. A bérleti szerződés módosítása előtt **Mürschberger István egyéni vállalkozó** 16.510,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.920,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 13.000,- Ft, a bérlőnek 2016. június 30-ig nincs bérleti- és különszolgáltatási díj tartozása.

**Mürschberger István egyéni vállalkozó** bérlő, valamint **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** (székhely: 1145 Budapest, Szugló u. 80. 1. em. 5.; nyilvántartási szám: 50478633; adószám: 67606122-2-42; vállalkozás kezdete: 2016. 04. 18.) képviseletében dr. Walter Andrea ügyvéd 2016. május 02-án kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelynek értelmében a **Mürschberger István egyéni vállalkozó** bérlőtől **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** át kívánja venni a bérleti jogot változatlan feltételekkel. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek (közös kérelem, megállapodás, jelenlegi bérlő nullás bérleti díj igazolása, az átvevő egyéni vállalkozói tevékenység megkezdésének nyilvántartásba vételéről szóló értesítés).

A bérleti jog átadására vonatkozó közös kérelemben Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozóként kérte, hogy kezdő vállalkozóként a helyiség után fizetendő bérleti díj összege ne változzon, az a Mürschberger István egyéni vállalkozó által fizetett bérleti díjon kerülnön megállapításra.

Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó a tárgyban helyiségben papír-, írószert, irodaszert és nyomtatványt, hírlapot, folyóiratot, időszaki kiadványt, továbbá édességet, italot, ajándéktárgyat, háztartási vegyiárt, kávé, teát, egyéb élelmiszert kiskereskedelmi tevékenységekkel, valamint sorsolós játék szervezésével (engedélyhez nem kötött) és szerencsejáték szelvény értékesítésével kíván foglalkozni.

Az átvevő továbbá úgy nyilatkozott, hogy amennyiben talál szakembert, akkor a könyvkötő tevékenységet is meg kívánja tartani és felveszi tevékenységei közé.

Az Opten Cégnilyvántartásból megállapítható, hogy Mürschberger István egyéni vállalkozó, és Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó is működő vállalkozók, tevékenységi körük megfelel a megállapodásban feltüntetett tevékenységekkel.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2014. május 08. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. június 22. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 3.560.000,- Ft (187.368,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, valamint a 248/2013. (VI.19.) Képviselő-testületi határozat 5. p.) pont és 8. a) pont előírásai alapján az utcai bejáratú földszinti helyiségben végezni kívánt élelmiszer-kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **29.667,- Ft**.

**Nem javasoljuk** a tárgyban helyiség bérleti díjának 13.000,- Ft/hó + ÁFA összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy Mürschberger István egyéni vállalkozó bérlő által folytatott tevékenységgel (könyvkötő) ellentétben Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó által végezni kívánt kereskedelmi tevékenység magasabb bevételt eredményezhet, ezért nem indokolt a jelenlegi bérleti díjon történő bérleti jog átadás.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** részére, és új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével papír-, írószert, irodaszert és nyomtatványt, hírlapot, folyóiratot, időszaki kiadványt, továbbá édességet, italot, ajándéktárgyat, háztartási vegyiárt, kávé, teát, egyéb élelmiszert kiskereskedelmi tevékenységekkel, valamint sorsolós játék szervezésével (engedélyhez nem kötött) és szerencsejáték szelvény értékesítése tevékenységek céljára **29.667,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, 3 havi óvadék és 6 havi szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A bérleti jogviszony átvétele során **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **226.063,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság több esetben ítélettel ismerte el a bérleti jog átruházásának megtörténtét 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 egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Ennek megtörténteig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként az Önkormányzat a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

## **II. A beterjesztés 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 magasabb bérleti díj bevétel várható, amely az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget az (átvevő) 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 pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 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 Lakástörvény 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a 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 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) bekezdése 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) bekezdése 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 5. p) pontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb érték megállapítható.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai helyiségben történő élelmiszer-kiskereskedelem szeszarusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

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 Mürschberger István egyéni vállalkozó** bérlő által bérelt, a Budapest VIII. kerület, 35245/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 5. szám** alatt található, utcai bejáratú földszinti, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** részére papír-, írószerszám, irodaszerszám és nyomtatvány, hírlap, folyóirat, időszaki kiadvány, továbbá édesség, ital, ajándéktárgy, háztartási vegyiárú, kávé, tea, egyéb élelmiszer kiskereskedelmi tevékenységekkel, valamint sorsolós játék szervezésével (engedélyhez nem kötött) és szerencsejáték szelvény értékesítésével tevékenységek céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével **29.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 04.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 226.063,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 04.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele a 2.) pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett az, 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 19. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. augusztus 31.

4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Sáhó László Benjámint egyéni vállalkozó** 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 ezen együttes feltételek teljesítéséig **Mürschberger István egyéni vállalkozót** ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőablán


honlapon


Budapest, 2016. június 28.

**Farkas Örs**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 JÚN 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

2016 JÚN 28.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁS ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE