

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

39. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 26-i ülésére

**Tárgy: Fényes Zoltánné bérlő és leánya Fényes Anna egyéni vállalkozó bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné 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., 34772/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatti, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője **Fényes Zoltánné (HB-463/2017)** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 805/2015. (VII. 27.) számú határozata alapján 2015. szeptember 09-én kelt határozott idejű, 2019. december 31.-ig érvényes, közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget kéz- és lábápolás, műkörömpépítés és fodrászat céljára használja.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.949,- Ft/hó.

**Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: 20.961,- Ft**, a bérlőnek 2017. március 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2016. szeptember 06-án készített, Gódor László Igazságügyi Szakértő által 2017. február 17-én jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a földszinti helyiség forgalmi értéke: 6.770.000,- Ft (322.356,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt lakossági szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörömpépítés és fodrászat) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összege 33.850,- Ft**.

Fényes Zoltánné (HB-463/2017) és Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 49-53., adószáma: 67721847-1-42) 2016. augusztus 18-án közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése céljából. **Kérték a változatlan bérleti díjon történő bérbeadást az átvevő részére tekintettel arra, hogy a helyiségben a tevékenység nem változik.** A bérleti jog átvevője, Fényes Anna egyéni vállalkozó vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésekor három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót) és a szerződéskötés díját megfizeti.

Fényes Anna a szükséges iratokat benyújtotta (vállalkozói igazolvány).

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához **Fényes Anna** részére, és új bérleti szerződés megkötését lakossági szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörmépítés és fodrászat) céljára – határozott időre, 2019. december 31-ig **33.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

A bérleti jogviszony átvétele során a bérleti jog átvevője, Fényes Anna 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 128.969,- Ft összegű szerződéskötési díj megfizetésére kötelezett.

A bérleti jogviszony átvételével Fényes Zoltánné részére a befizetett óvadék visszajár, a bérleti jog átvevőjének, Fényes Annának, mint leendő bérlőnek a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalnia kell.

## **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 bérli 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 2017. évi bérleti díj bevételét, de pozitívan befolyásolja a szerződéskötési díj bevételt is.

## **IV.**

### **Jogsabályi 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 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 szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- 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 árszámítási index mértékével – növelve fizeti meg,
- a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- 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 óvadékok megfizetési.

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 vállallják-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 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 lakossági szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat) tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy tulajdonosi döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év (IV. 26.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

#### A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá Fényes Zoltánné (HB-463/2017) által bérelt a Budapest VIII. kerület, 34772/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 34. szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 49-53.;) részére lakossági szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat) céljára, határozott időre, 2019. december 31. napjáig, a jelenlegi bérleti díjon, azaz, - 20.961,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 26.

- 2.) **hozzájárul Fényes Zoltánné (HB-463/2017) által bérelt a Budapest VIII. kerület, 34772/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 34. szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség bérleti jogának átruházásához Fényes Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 49-53.;) részére lakossági szolgáltatás (kéz- és lábápolás, műkörömépítés és fodrászat) céljára, határozott időre, 2019. december 31. napjáig, a jelenlegi bérleti díjon, azaz 33.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 26.

- 3.) **a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt Fényes Anna egyéni vállalkozó 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 128.969,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 26.

- 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: 2017. május 31.

- 5.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő Fényes Anna egyéni vállalkozó 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 Fényes Zoltánnét ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 26.

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

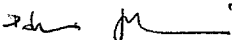
Budapest, 2017. április 20.



**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



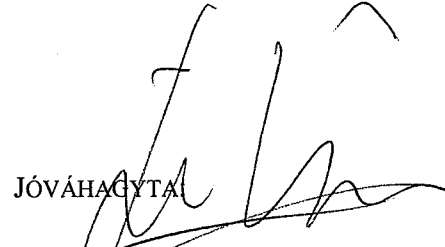
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE