

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 18-i ülésére

Tárgy: Symple-Trade Kft. bérlő és Lkhamsure Otgonjargal egyéni vállalkozó bérleti jog átruházásához való hozzájárulás iránti közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szilvási Tímea 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, Berzsényi Dániel utca 5. szám alatti, 34615** helyrajzi számon nyilvántartott, **63 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a **Symple-Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 09 09 029071, székhely: 4069 Egyek, Vörösmarty utca 17. adószám: 24856991-1-42, képviselője: Ádám Lajos ügyvezető) 2014. május 05. napján kelt, határozott időre szóló bérleti szerződés alapján. A közjegyzői okiratba foglalt határozott idejű bérleti szerződés 2017. december 31.-ig érvényes. A bérlő a helyiséget **lakossági kisipari szolgáltatás (varroda)** tevékenység céljára használja.

A helyiséget magába foglaló ingatlan 100 %-os Önkormányzati tulajdonban van.

A helyiségre az önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: **7.195,- Ft/hó.**

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: **32.693,- Ft**, a bérlőnek 2017. november 30-ig nincs bérleti- és különszolgáltatási díj tartozása.

A **Symple-Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 09 09 029071, székhely: 4069 Egyek, Vörösmarty utca 17., adószám: 24856991-1-42, képviselője: Ádám Lajos ügyvezető) bérlő, valamint az **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) 2017. október 27. napján kelt és 2017. november 02. napján módosított bérleti jog átruházására irányuló közös kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz.

Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) a bérleti jog átruházását követően **lakossági kisipari szolgáltatás (varroda)** tevékenységet kíván az ingatlanban folytatni.

A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek (közös kérelem, bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás, jelenlegi bérlő nullás bérleti díj igazolása, az átvevő cégkivonata).


1

Az Opten Cégnyilvántartásból megállapítható, hogy a **Symple-Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 09 09 029071, székhely: 4069 Egyek, Vörösmarty utca 17., adószám: 24856991-1-42, képviselője: Ádám Lajos ügyvezető) és **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) működő vállalkozások, tevékenységi körük megfelel a megállapodásban feltüntetett tevékenységeknek. A cégnyilvántartás adatai alapján, a Symple-Trade Kft-vel szemben a NAV által indított, 1119814585 ügyszámon végrehajtási eljárás van folyamatban.

A **Grifton Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. november 17. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. december 06. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **12.000.000,- Ft** (190.476,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, valamint a 248/2013. (VI.19.) Képviselő-testületi határozat 8. a) pont előírásai alapján a helyiségben végezni kívánt **lakossági kisipari szolgáltatás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **60.000,- Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) részére, és új bérleti szerződés megkötését határozott időre 2017. december 31. napjáig **lakossági kisipari szolgáltatás (varroda)** tevékenység céljára **60.000,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék és 1 havi szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Az 1 havi óvadék összegének megállapítását azért javasoljuk, mivel a bérleti jogviszony 2017. december 31. napjával lejár.

A bérleti jogviszony átvétele során **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **76.200,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozóval kötött bérleti szerződést követően a Symple-Trade Kft. által megfizetett óvadék visszafizetésre kerül.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. részéről nincs akadálya a bérbeadásnak.

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, mivel folyamatos, magasabb bérleti díj bevétel várható, amely az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő (átvevő) 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 2018. évi bérleti díj bevételét.



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 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 14. § (4) bekezdése szerint a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére.

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 Rendelet 20. § (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 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben történő lakossági kisipari szolgáltatás 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 Symple-Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 09 09 029071, székhely: 4069 Egyek, Vörösmarty utca 17., adószám: 24856991-1-42, képviselője: Ádám Lajos ügyvezető) bérlő által bérelt, **Budapest VIII. kerület, Berzsenyi Dániel utca 5. szám** alatt található, 34615 helyrajzi számú utcai bejáratú, pinceszinti, 63 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) részére határozott időre 2017. december 31. napjáig, **lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) tevékenység céljára, 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. december 18.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 76.200,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. december 18.

- 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. § (4) bekezdése alapján 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 19. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Handwritten signature
4

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 18.


- 4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) 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 a **Symple-Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 09 09 029071, székhely: 4069 Egyek, Vörösmarty utca 17., adószám: 24856991-1-42, képviselője: Ádám Lajos ügyvezető) ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

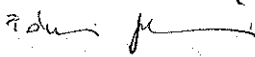

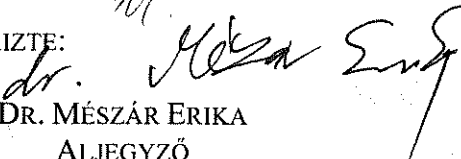
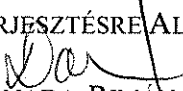
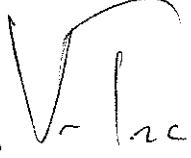
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 18.

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. december 12.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: SZILVÁSI TÍMEA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANÁDA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE


5