

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

24
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 5-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti üzlethelyiség tekintetében (hrsz: 35277/0/A/5 és 35277/0/A/6) bérletársi jogviszony létesítését érintő döntéshozatal

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

Készítette: Deák Nikolett referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Közgyűlési határozat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest, VIII. kerület Tavaszmező u. 19-21. szám alatti 35277/0/A/5 hrsz.-ú 23 m² alapterületű, és 35277/0/A/6 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű, összesen 35 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek** [a tulajdoni lapon: 23 m² műterem, 12 m² üzlet (a továbbiakban: bérlemény)], amelyek összenyitásához a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 445/2012. (IV.18.) számú határozatában hozzájárult. A Társasház Tulajdonosi közössége a 14/2018 sz. határozatában hozzájárulását adta az albetétek műszaki és jogi egyesítéséhez, valamint az ezzel összefüggő társasházi alapító okirat módosításhoz és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20. ajtó; nyilvántartási szám: 20286006; adószám: 60315908-2-42; nyilvántartásba vétel napja: 2010. 01. 11.) a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatt elhelyezkedő 35277/0/A/5 hrsz.-on nyilvántartott 23 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiségre 2009. szeptember 22. napján kötött bérleti szerződést, 2014. december 31. napjáig, amely módosításra került 2016. december 31. napjáig. Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérel a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, 35277/0/A/6 hrsz.-on nyilvántartott 12 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiséget a 2011. szeptember 14. napján kelt, 2016. december 31. napjáig tartó bérleti szerződés alapján. Bérlo a helyiségeket szeszmentes reggeliző, kávézó, üzlet és raktár célra használja. A helyiségek bérlete tárgyában 2017. február 10. napján bérleti szerződés került megkötésre, határozott időre 2021. december 31. napjáig, a helyiségek műszaki egyesítése miatt. Puka Eduárd egyéni vállalkozó összesen 142.448,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Puka Eduárd bérlo az alapító okirat módosításához szükséges intézkedéseket megkezdte.

A társasházban összesen 30 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 6 db albetét, amelyből 1 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 1269/10000 a társasházban.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az üzlethelyiségek a társasház földszintjén helyezkednek el, utcai bejáratokkal rendelkeznek.

A helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége összesen: **10.710,- Ft/hó.**

Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérlo 2018. július 23. napján közös kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a FiloCafé Vendéglátóipari Kft.-vel (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Zsiák Attila ügyvezető) a tárgyi címen lévő helyiségek vonatkozásában bérletársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából, változatlan

tevékenység (reggeliző-kávézó, üzlet és raktár) megtartásával, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyásával az üzlet további akadálytalan működése érdekében, amit jelenleg is fent tart.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó fizetési kötelezettsége a tárgy címen lévő helyiségek vonatkozásában: a 35277/0/A/5 hrsz-ú helyiségre **27.573,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi díj, a 35277/0/A/6 hrsz.-ú helyiségre **11.033,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + különszolgáltatási díj, **összesen: 38.606,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak.

Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérlője a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatt található, 32 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiségnek is.

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek a kerületben lévő helyiségei tekintetében 2018. szeptember 30. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a FiloCafé Vendéglátóipari Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 47/2012. (VIII. 01.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiségeket magába foglaló épület nem érint HVT területet.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. augusztus 9. napján készített és Bártfai László független ingatlanszakértő által 2018. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a **35277/0/A/5 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 10.100.000,- Ft** (fajlagosan: 439.130,- Ft/m²).

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. augusztus 9. napján készített és Bártfai László független ingatlanszakértő által 2018. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a **35277/0/A/6 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 5.400.000,- Ft** (fajlagosan: 450.000,- Ft/m²). **Összesen: 15.500.000,- Ft**

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, szeszmentes vendéglátás (kávézó reggeliző), üzlet, raktár tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 77.500,- Ft**.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 21. § (1) bekezdése alapján, amennyiben a bérlőtársi jogviszony a létrejöttétől számított 12 hónapon belül megszűnik, a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiségek tekintetében a tulajdonosi hozzájárulás megadását a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez Puka Eduárd egyéni vállalkozó és a FiloCafé Vendéglátóipari Kft. között, a jelenlegi tevékenység megtartásával a jelenlegi bérleti díjon, azaz **38.606,- Ft/hó** + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, tekintettel a helyiségek kerületen belüli jó elhelyezkedésére.

Javasoljuk a tárgyi helyiségek tekintetében a tulajdonosi hozzájárulás megadását a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez Puka Eduárd egyéni vállalkozó és a FiloCafé Vendéglátóipari Kft. között, szeszmentes vendéglátás (reggeliző-kávézó), üzlet és raktár tevékenység céljára a számított **77.500,- Ft/hó** + ÁFA **bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlők általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Javasoljuk továbbá, a bérbeadó kösse ki, hogy a bérlőtársi jogviszony létesítés hatálybalépésének feltétele a helyiségek egyesítésének ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése, bejegyzése, a hatálybalépésének időpontja a változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének időpontja.

II. A betérjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás és a bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségek tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítését, mivel a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiségeket a bérlőtársak továbbra is bérlik és karbantartják.

A helyiségek vonatkozásában a bérlőtársi jogviszony létesítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése értelmében a bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése 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, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése értelmében a bérleti jog átruházása, cseréje, bérlőtársi jogviszony létesítése esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető.

Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

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 szeszmentes vendéglátás, kereskedelem (üzlet) és raktár tevékenységekhez tartozó szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlőtársi jogviszony létesítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2018. (XI. 05.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest, VIII. kerület Tavaszmező u. 19-21. szám alatti 35277/0/A/5 hrsz.-ú 23 m² alapterületű, és 35277/0/A/6 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű, összesen 35 m² alapterületű, utcai bejáratú**

3

földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez Puka Eduárd egyéni vállalkozó (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. em. 20. ajtó; nyilvántartási szám: 20286006; adószám: 60315908-2-42; nyilvántartásba vétel napja: 2010. 01. 11.) és a FiloCafé Vendéglátóipari Kft. (székhely: 1084 Budapest, Mátyás tér 14. V. em. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-327317; adószám: 26382098-2-42; képviseli: Zsiák Attila ügyvezető) között, szeszmentes vendéglátás (reggeliző-kávézó), üzlet és raktár tevékenység céljára, határozott időre 2021. december 31. napjáig, **a számított 77.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 5.

2.) a jelen határozat 1.) pont szerinti módosított bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a helyiségek egyesítésének ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 30.


3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, illetve a közjegyzői díj megfizetését vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 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, 2018. október 30.

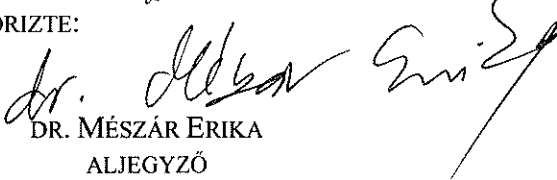

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT 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



4

GENERÁL-F

Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

1091 Budapest IX., Üllői út 69. fsz.

levélcím: 1450 Budapest 9 Pf.: 64

Tel./fax: 216-8802

Ügyintéző: Mader Péter

Mobil: 703910603

Társasház Tavaszmező utca 19-21

Értesítés listás írásos szavazáson hozott határozatról

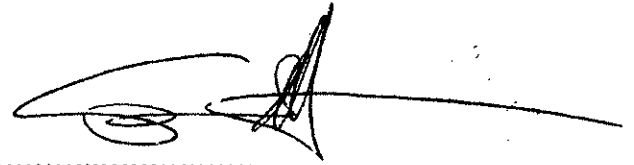
Ezúton értesítem Önöket, hogy a 2018.10.15-i listás írásos szavazáson a társasház az alábbi határozatot hozta.

14/2018 sz. határozat:

A Társasház Tulajdonosi közössége úgy határoz, hogy a társasház alapító okiratában HRSZ 35277/A/5 Műterem és HRSZ 35277/A/6 Üzlet megnevezés alatt található két különálló albetét egyesítéséhez hozzájárul. Az alapító okirat módosításának teljes költsége Puka Eduárd bérletét terheli.

Budapest, 2018. október 16.

Tisztelettel,



Simon Zoltán
Generál- F Kft.
ügyvezető

