

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

41...../ sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. április 15-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14. szám alatti helyiség (hrsz.: 35215/0/A/1) bérleti jogának átruházása**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. dr. Kecskeméti László Zsolt mb. vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Ráczné Szőke Erzsébet referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléletek: 1 db nyilatkozat telephelyhasználatra

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14. szám alatti, 35215/0/A/1 hrsz-ú, 50 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 db albetét található, amelyből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 fenti helyiségre 2015. június 30. napján kötött határozott időre szóló bérleti szerződést az EAGLE-COMP Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 705237; székhely: 1163 Budapest, Katóka u. 42.; adószám: 12825185-2-42, ügyvezető: Hiedl Sándor) számítástechnikai szerviz tevékenység céljára.

Az EAGLE-COMP Kft. határozott időre szóló bérleti szerződése 2021. december 31. napjáig meghosszabbításra került, a bérleti szerződése megkötése előtt 53.770,- Ft óvadékot fizetett az Önkormányzat számlájára.

A vízóra nélküli helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 18.252,- Ft/hó.

Jelenlegi havi bérleti díj előírás: **14.857,- Ft + ÁFA**, a bérlőnek 2019. március 31. napjáig nincs bérleti és közüzemi díj tartozása.

Az **EAGLE-COMP Kft.** bérlő, valamint az **EC Elektro Bt.** (cégjegyzékszám: 01-06-794161; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6; adószám: 29128057-1-43) 2019. március 1-jén iktatott kérelmemben bérleti jog átruházására irányuló közös kérelmet nyújtottak be.

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján 2019. május 1-ig meghosszabbításra került.

A benyújtott iratok áttanulmányozása során megállapításra került, hogy a bérleti jogot átvevő EC Elektro Bt. telephelye a cégnyilvántartás szerint a Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14. A cég jogi képviselője dr. Mihajlov Viktor írásban úgy nyilatkozott, hogy a bérleti jog átadására vonatkozó megállapodás aláírásával egyidejűleg kezdeményezte a telephely bejegyzését a cégnyilvántartásba, amelynek a

dr. Mihajlov Viktor

*[Handwritten signature]*

Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság – a tulajdonosi hozzájárulás hiányában is – eleget tett. Nyilatkozott továbbá arról is, hogy szükség esetén kezdeményezi a telephely törlését, amennyiben az Önkormányzat, mint tulajdonos nem adja hozzájárulását a bérleti jog átruházásához, illetve a telephely bejegyzéséhez.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által (Lakatos Ferenc) 2019. április 4. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által ugyanezen napon jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **12.380.000,- Ft** (fajlagos m<sup>2</sup> ár: 247.537,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, **műhely** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 61.900,- Ft**.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához **EC Elektro Bt.** (cégjegyzékszám: 01-06-794161; székhely: 1214. Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6; adószám: 29128057-1-43) részére, és az új bérleti szerződés megkötését 2021. december 31. napjáig szóló határozott időre, számítástechnikai szerviz céljára a számított, azaz **61.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során az **az EC Elektro Bt.** 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **235.839,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett.

Az EC Elektro Bt. nyilatkozott, hogy vállalja az új 61.900,- Ft + ÁFA bérleti díj és a bruttó 235.839,- Ft szerződéskötési díj megfizetését.

**Javasoljuk** továbbá, hogy a Bizottság engedélyezze az **EC Elektro Bt.** részére a helyiség **telephelyként történő bejegyztetését**, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az EC Elektro Bt. a bérleti jog átruházás jóváhagyását követően nem köt bérleti szerződést, intézkedni köteles a Cégbíróságnál a telephely törlése érdekében.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A helyiség bérleti jogának átruházásából befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a magasabb összegű bérleti, valamint a szerződéskötési díj megfizetése további plusz bevételt is jelentene.

A döntés célja a bérleti jog átruházására vonatkozó határozat meghozatala.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. 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 bérlet 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 szerinti 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 határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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 **pince szintű helyiségben végzendő műhely tevékenységhez** tartozó szorzó 6 %.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. h) alpontja értelmében: „Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása,...”.

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 7. § (4) bekezdése értelmében a cég székhelye, telephelye és fióktelepe olyan ingatlan lehet, amely a cég tulajdonát képezi, vagy amelynek használatára a cég jogosult.

A cég a használat jogszerűségét igazolni köteles.

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

## Határozati javaslat

...../2019. (IV.15.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az EAGLE-COMP Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 705237; székhely: 1163 Budapest, Katóka u. 42.; adószám: 12825185-2-42, ügyvezető: Hiedl Sándor) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14.** szám alatti, 35215/0/A/1 hrsz.-ú, **50 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához **EC Elektro Bt.** (cégjegyzékszám: 01-06-794161; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6.; adószám: 29128057-1-43) részére, határozott időre, 2021. december 31. napjáig, **számítástechnikai szerviz** tevékenység céljára **61.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. április 15.

2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az EC Elektro Bt. a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 235.839,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. május 31.

3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. május 31.

4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **EC Elektro 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. Amennyiben az EC Elektro Bt. a Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14. szám alatti, 35215/0/A/1 hrsz.-ú, 50 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

5. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 35215/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14. szám** alatt található, 50 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pincei, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében az EC Elektro Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-794161; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6., adószám: 29128057-1-43) bérlő részére a telephely használathoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához a bérleti szerződés megszűnésének időtartamáig azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén az EC Elektro Bt. haladéktalanul intézkedik a telephely törléséről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. május 31.

6. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1. számú mellékletét képező, telephelyhasználatra jogosító nyilatkozatot a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében az EC Elektro Bt. részére adja ki.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. május 31.



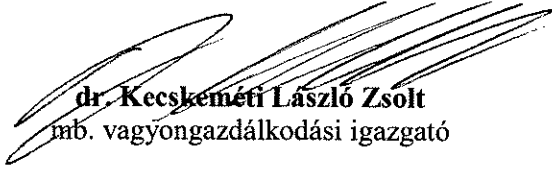
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2019. április 9.



**dr. Kecskeméti László Zsolt**  
mb. vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RÁCSNÉ SZÓKE ERZSÉBET REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

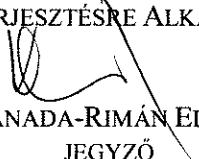
JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:



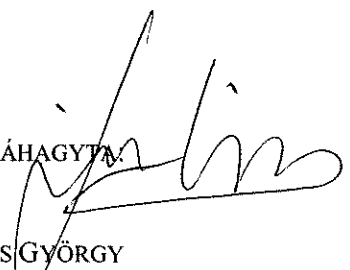
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

**NYILATKOZAT**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízásából és meghatalmazásából eljáró Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2019. (IV.15.) számú határozata alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt mb. vagyongazdálkodási igazgató)

**hozzájárulását adja**

ahhoz, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, **35215/0/A/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 50 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14. szám** alatt található utcai bejáratú, pincei nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan az **EC Elektro Bt.** (cégjegyzékszám: 01-06-794161; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6.; adószám: 29128057-1-43; képviseli: Boross András ügyvezető) az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján, a bérleti jogviszony időtartama alatt, telephelyet létesítsen, azt hivatalos irataiban megjelölje, valamint az illetékes Törvényszéken és hatóságoknál azt bejelentse.

Az EC Elektro Bt. az ingatlan felett tulajdonosi, illetve egyéb vagyoni jogokat nem gyakorolhat.

A telephely használat jogcíme: az EC Elektro Bt. 2019. május.... napján kelt bérleti szerződése.

Budapest, 2019. május

**dr. Kecskeméti László Zsolt**  
**mb. vagyongazdálkodási Igazgató**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

