

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. április 29-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 107. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásának engedélyezésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. dr. Kecskeméti László Zsolt
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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 107.** szám alatti, 35811 hrsz.-ú, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lévő épületben a **91 m²** alapterületű (50 m² földszint + 41 m² pinceszinti), utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 8 db lakás és 4 db nem lakás célú helyiség található, amelyből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség üres életveszélyes állapot miatt, 3 db helyiség bérlős.

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 HVT II.-HVT V. területre esik. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint a bérleti jog átruházásának nincs akadálya.


A fenti helyiségre 2015. április 20. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést az **AGA OGLU Kft.-vel** (cégjegyzékszám: 01-09-171892; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 109.; adószám: 24320065-2-42; ügyvezető: Ünal Kemal) **hús-, hentesáru kereskedelem (szeszarusítás nélkül)** tevékenység céljára. Az AGA OGLU Kft. a bérleti szerződése megkötése előtt 152.955,- Ft óvadékot fizetett az Önkormányzat számlájára.

A vízóra nélküli helyiségre eső üzemeltetési költség: **4.702,- Ft/hó.**

Jelenlegi havi bérleti díj előírás: **42.259,- Ft + ÁFA**, a bérlőnek 2019. március 31. napjáig bérleti és közüzemi díj tartozása nincs.

Az **AGA OGLU Kft.** bérlő és a **FRISS HÚS-KER Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-336364; székhely: 1083 Budapest, Baross u. 109. fszt.3; adószám: 26635396-2-42; ügyvezető: Unal Abdullah) 2019. március 7. napján iktatott kérelmemben bérleti jog átruházására irányuló közös kérelmet nyújtottak be. A határidő meghosszabbításra került 2019. május 06. napjáig, erről írásban március értesítettük a bérlőt. A levél 2019. március 27-én került kipostázásra.

A bérleti jog átvevője a **FRISS HÚS-KER Kft.** ügyvezetője, Unal Abdullah írásban úgy nyilatkozott, hogy tudomással bír arról, hogy amennyiben a Tisztelt Bizottság hozzájárul a bérleti jog átruházásához, a bérleti díj változhat, amelyet elfogad. Vállalja továbbá, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként, további 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget szerződéskötési díjként megfizet az Önkormányzat felé.

1 

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által (Lakatos Ferenc) 2019. április 16. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által ugyanezen napon jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **26.060.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 434.415,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, kereskedelmi alapellátás **hús-hentesáru kereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított bérleti díj 130.300,- Ft.**

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **FRISS HÚS-KER Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-336364; székhely: 1083 Budapest, Baross u. 109. fszt.3.; adószám: 26635396-2-42, ügyvezető: Unal Abdullah) részére, határozatlan időre, **hús-hentesáru kereskedelem (szeszárosítás nélkül) tevékenység** céljára a számított, azaz **130.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegen, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésével, valamint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi aláírásával.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során a **FRISS HÚS-KER Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **992.886,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

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 fedezni az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a magasabb összegű bérleti, valamint a szerződéskötési díj megfizetése további plusz bevételt is jelent.

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 bérelő 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 bérelőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,

2 

- 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 óvadékok 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 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 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 végzendő **hús- hentesáru kereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (IV.29.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az **AGAOGLU Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-171892; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 109.; adószám: 24320065-2-42; ügyvezető: Ünal Kemal) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Baross utca 107.** szám alatti, 35811/0/A/0 hrsz-ú, **91 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszint+pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **FRISS HÚS-KER Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-336364; székhely: 1083 Budapest, Baross u. 109. fszt.3.; adószám: 26635396-2-42, ügyvezető: Unal Abdullah) részére, határozatlan időre, **hús- hentesáru kereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára a számított **130.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. április 29.



2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **FRISS HÚS-KER Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 992.886,- 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 **FRISS HÚS-KER Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben a **FRISS HÚS-KER Kft.** a Budapest VIII. kerület, Baross utca 107. szám alatti, 35811/0/A/0 hrsz-ú, 91 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérlő és az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

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 23.


Dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

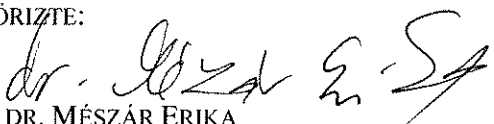
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

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

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

4 