

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. június 24-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti helyiség (hrsz.: 35134/0/A/26)
bérleti jogának átruházása**

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, Teleki tér 4. szám alatti, 35134/0/A/26 hrsz-ú, 90 m² alapterületű, utcai bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 db albetét található, amelyből 4 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 HVT területre esik.

A fenti helyiségre 1998. május 18. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a **Peter's Textil Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-669824; székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 160.; adószám: 1236444-2-43, ügyvezető: Vadász Gáborné) **textil kereskedelmi** tevékenység céljára. A Peter's Textil Kft.-vel 2019. március 27. napján megállapodás született a helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, melynek határideje 2019. április 30. napja volt. A határidő lejártá előtt 2019. április 17.-én Vadász Gáborné ügyvezető jelezte, hogy a bérleti jogviszonyt folytatni szeretné, kéri a megszüntetés felbontását, továbbá a bérleti jogát át kívánja ruházni a **Structura Épker Építőipari Kft.-re** (cégjegyzékszám: 01 09 342575; székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; adószám: 24654201-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető), az általuk 2019. április 16. napján kötött bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás alapján. A kérelem alapján 2019. április 25. napján a vagyonkezelő szervezet és a bérlő felbontották a bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó megállapodást és rögzítették, hogy a bérleti szerződést változatlan tartalommal állítják helyre.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **14.592,- Ft/hó.**

Jelenlegi havi bérleti díj előírás: **84.936,- Ft + ÁFA**, a bérlőnek 2019. május 31. napjáig nincs bérleti és közüzemi díj tartozása.

JW
1

A Structura Épker Építőipari Kft. a kérelmében foglaltak alapján a helyiséget a továbbiakban is **üzleti tevékenység (cipészet, lábbeli gyártás, lábbeli javítás) céljára** kívánja használni. Mivel a bérlő és a Structura Épker Építőipari Kft. bérleti jog átruházására irányuló kérelme hiányos volt, illetve a gyakorolni kívánt tevékenység sem szerepelt a hivatalos cégnyilvántartás adataiban a Structura Épker Építőipari Kft. tevékenységi körei között, így a kérelem a szükséges dokumentumok benyújtását követően 2019. május 21. napján vált hiánytalanná és teljessé.

A Structura Épker Építőipari Kft. bérleti díj ajánlata: **93.430,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján 2019. július 19. napjáig meghosszabbításra került.

A **GRIFTON Property Kft.** által (Toronyi Ferenc) 2018. május 25. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. május 09.-én aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **38.700.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 430.000,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, üzlet tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 193.500,- Ft.**

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Structura Épker Építőipari Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 342575; székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7. ; adószám: 24654201-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető) részére, és az új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, **üzlet tevékenység (cipészet, lábbeli gyártás, lábbeli javítás) céljára** az általa ajánlott, azaz **93.430,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összesen, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. Azért javasoljuk a bérleti jogviszony átruházásának engedélyezését a bérleti jog átvevője által ajánlott bérleti díjon, mert így a bérleti jogviszony folyamatos marad, továbbá az általa megajánlott bérleti díj magasabb, mint a korábbi bérlő által fizetett.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során a **Structura Épker Építőipari Kft.** 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **355.968,- Ft** összegű óvadék, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **711.937,- Ft szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett.

A Structura Épker Építőipari Kft. nyilatkozott, hogy vállalja az új bérleti díj és a szerződéskötési díj megfizetését.

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, a korábbinál magasabb 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 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 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 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 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

JW
3

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, az utcai földszinti helyiségben végzendő **üzlet tevékenységhez** tartozó szorzó 6 %.

A cég a használat jogszerűségét igazolni köteles.

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

Határozati javaslat

...../2019. (VI.24.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Peter's Textil Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-669824; székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 160.; adószám: 1236444-2-43, ügyvezető: Vadász Gáborné) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4.** szám alatti, 35134/0/A/26 hrsz-ú, **90 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **Structura Épker Építőipari Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 342575; székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; adószám: 24654201-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető) részére, határozatlan időre, **üzlet (cipészet, lábbeli gyártás, lábbeli javítás)** tevékenység céljára az általa ajánlott **93.430,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. június 24.

2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **Structura Épker Építőipari Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 342575; székhely: 1081 Budapest, Kun utca 7.; adószám: 24654201-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető) **6 havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő, azaz **bruttó 711.937,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. június 24.

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, 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. július 30.

4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Structura Épker Építőipari 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 **Structura Épker Építőipari Kft.** a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 4. szám alatti, 35134/0/A/26 hrsz.-ú, 90 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. június 24.

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. június 19.

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ Zrt.

~~dr. Kecskeméti László Zsolt~~
~~vagyongazdálkodási igazgató~~

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS *Kup*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *sem*

JOGI KONTROLL: *u m m*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Ju
5

