

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 9-i ülésére

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

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

Készítette: Horváth Mária 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, Rigó u. 14.** szám alatti, 35215/0/A/1 hrsz-ú, **50 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti 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 (2016. december 31. napjáig) szóló bérleti szerződést az **EAGLE-COMP Kft.** (székhely: 1163 Budapest, Katóka u. 42.; adószám: 12825185-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 705237; képviseli: Hiedl Sándor ügyvezető) számítástechnikai szerviz tevékenység céljára.

Az **EAGLE-COMP Kft.** bérleti jogviszonya a felek között 2016. december 14. napján létrejött helyiségbérleti szerződés alapján 2021. december 31. napjáig meghosszabbításra került, a bérleti szerződés megkötését megelőzően az **EAGLE-COMP Kft.** 53.770,- Ft óvadékot fizetett meg az Önkormányzat számlájára.

A vízórással nélküli helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 20.124,- Ft/hó.

Jelenlegi havi bérleti díj előírás bruttó 18.868,- Ft, a bérlőnek 2019. július 31. napjáig nincs bérleti és közüzemi díj tartozása.

Korábban a tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 375/2019. (IV.15.) számú határozatában hozzájárult az **EAGLE-COMP Kft.** által bérelt, **Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14.** szám alatti, 35215/0/A/1 hrsz.-ú, **50 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az **EC Elektro Bt.**



(székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6.; adószám: 29128057-1-43; cégjegyzékszám: 01-06-794161; képviseli: Boross András István ügyvezető) részére, határozott időre, 2021. december 31. napjáig, **számítástechnikai szerviz** tevékenység céljára, **61.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, amit az EC Elektro Bt. nem tudott vállalni.

Az EAGLE-COMP Kft. bérlő, valamint az EC Elektro Bt. (székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6.; adószám: 29128057-1-43; cégjegyzékszám: 01-06-794161; képviseli: Boross András István ügyvezető) 2019. július 19. napján kelt, Társaságunkhoz 2019. augusztus 8. napján érkezett közös kérelmükben ismételten kérelmezték a bérleti jog átruházását, továbbá az **EC Elektro Bt.** 2019. július 19. napján kelt kérelmében bérleti díj ajánlatot tett **40.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján 2019. október 7. napjáig meghosszabbításra került.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által (Lakatos Ferenc) 2019. április 4. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. április 9. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **12.380.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 247.537,- Ft/m²).

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 az **EC Elektro Bt.** (székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6.; adószám: 29128057-1-43; cégjegyzékszám: 01-06-794161; képviseli: Boross András István ügyvezető) részére, és az új bérleti szerződés megkötését 2021. december 31. napjáig határozott időre, számítástechnikai szerviz céljára az ajánlott, **40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék és 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével. A kérelmező nem tud magasabb összeget vállalni, mint a bérleti díj ajánlata, azonban a megajánlott bérleti díj magasabb, mint a jelenleg fizetett bérleti díj összege, amely pozitívan befolyásolja az Önkormányzat bevételeit.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során az **EC Elektro Bt.** 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **152.400,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett.

Az EC Elektro Bt. nyilatkozott, hogy vállalja a **40.000,- Ft + ÁFA bérleti díj** és a bruttó **152.400,- Ft 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 bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül a magasabb összegű bérleti díj, 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 bevételeit.

IV. Jogsabályi 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 mértékig, 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



szerezés 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 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (IX.09.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) a 375/2019. (IV.15.) számú határozatát visszavonja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 9.

2.) **hozzájárul az EAGLE-COMP Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 705237; székhely: 1163 Budapest, Katóka u. 42.; adószám: 12825185-2-42; képviseli: Hiedl Sándor ügyvezető) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Rigó u. 14.** szám alatti, 35215/0/A/1 hrsz.-ú, **50 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszintű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az **EC Elektro Bt.** (cégjegyzékszám: 01-06-794161; székhely: 1214 Budapest, Óvoda u. 13. II. emelet 6.; adószám: 29128057-1-43; képviseli: Boross András István ügyvezető) részére, határozott időre, 2021. december 31. napjáig, **számítástechnikai szerviz** tevékenység céljára az általa ajánlott **40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 9.

3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az EC Elektro Bt. a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 152.400,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. október 31.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele a 3. 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. október 31.

5.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő EC Elektro Bt. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadéket 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 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. október 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. szeptember 3.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

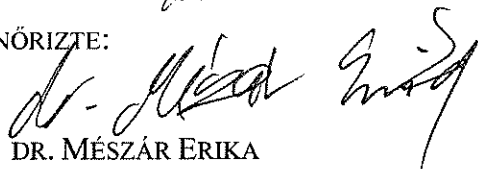
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HORVÁTH MÁRIA REFERENS

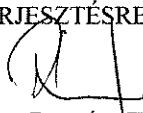
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ


BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE


5

