

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 5-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 29. szám alatti helyiség (hrsz.: 34955/0/A/6) bérleti jogának átruházására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Bérkocsis utca 29.** szám alatti, 34955/0/A/6 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 20 db albetét található, amelyből 1 db helyiség, 1 db közszolgálati lakás, 2 db lakás van önkormányzati tulajdonban.

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 nem esik. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiségre 2016. április 27. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a BONO&DIMA Bt.(székhely: 1091 Budapest, Üllői út 73. 1/8.; cégjegyzékszám: 01-06-790045; adószám: 2540261-1-43; képviseli: Sanjaasuren Tserentogtokh ügyvezető) A bérlő a bérleményt varroda, felsőruházat gyártására használja. A bérlő a bérleti szerződést megkötését megelőzően a Bérbeadó által megállapított bankszámlára 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 44.960,- Ft összegű óvadékot megfizetett. A jelenlegi bérleti díj előírás 12.421,- Ft.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 6.260,- Ft/hó.

A fenti helyiségre a BONO&DIMA Bt.(székhely: 1091 Budapest, Üllői út 73. 1/8., cégjegyzékszám: 01-06-790045, adószám: 2540261-1-43, képviseli: Sanjaasuren Tserentogtokh ügyvezető) és a KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 76-80., cégjegyzékszám:01-09-888312, adószám:14087899-1-42, képviseli: Avirmed Munkhtsetseg ügyvezető) 2019. október 9. napján iktatott kérelemben 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 meghosszabbításra került 2019. október 17. napján.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által (Lakatos Ferenc) 2019. november 13. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. november 14. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **7.840.000,- Ft** (fajlagos m<sup>2</sup> ár: 290.370,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, ruházati és egyéb konfekcionált termékek tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 39.200,- Ft**.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 76-80., cégjegyzékszám: 01-09-888312, adószám: 14087899-1-42, képviseli: Avirmed Munkhtsetseg ügyvezető) részére, az új bérleti

4



szerződés megkötését határozatlan időre, varroda, felsőruházat gyártására céljára a számított, azaz **39.200,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék és 6 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 a KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 298.704,- Ft összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett.

A KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. nyilatkozott, hogy vállalja az új 39.200,- Ft + ÁFA bérleti díj és a bruttó 298.704,- 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 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 2020. 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 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 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.

*JW*  
2

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 – között 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 határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, 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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, ruházati és egyéb konfekcionált termékek tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

### Határozati javaslat

...../2019. (XII.05.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a BONO&DIMA Bt.(székhely: 1091 Budapest, Üllői út 73. 1/8., cégjegyzékszám: 01-06-790045, adószám: 2540261-1-43, képviseli: Sanjaasuren Tserentogtokh ügyvezető) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 29.** szám alatti, 34955/0/A/6 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 76-80, cégjegyzékszám: 01-09-888312, adószám: 14087899-1-42, képviseli: Avirmed Munkhtsetseg ügyvezető) részére, határozatlan időre, **varroda, felsóruházat gyártására** tevékenység céljára **39.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 5.

2. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. a 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 298.704,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

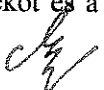
Határidő: 2019. december 5.

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: 2020. január 30.

4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a



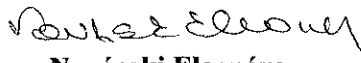
szereződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben a KHAS Ruhaiipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 29. szám alatti, 34955/0/A/6 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2020. január 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, 2019. november 27.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

  
4