

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

32.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

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

Tárgy: Tájékoztató a Budapest VIII. kerület, Csokonai u.12. 1/1. szám alatti helyiség (hrsz.: 34664/0/A/1) bérleti jogának átruházásáról

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Döntést nem igényel.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Csokonai utca 12. 1/1. szám alatti, 34664/0/A/1 hrsz-ú, 107 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 40 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, ebből 2 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. 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 nem esik. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiségre 2015. december 16. napján kötött 2020. december 31-ig határozott idejű bérleti szerződést a CSAPVÍZ Építőipari Szolgáltató Kft. (székhely: 1081 Budapest, Kiss József u.9. 2/5.; cégjegyzékszám: 01-09-900401; adószám: 14358818-2-42; képviseli: Zombori László ügyvezető). A bérlő a bérleményt műhely céljára használja. A bérlő a bérleti szerződést megkötését megelőzően a Bérbeadó által megállapított bankszámlára 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 110.909,- Ft összegű óvadékot megfizetett. A jelenlegi bérleti díj előírás 30.644,- Ft/hó + ÁFA.

A fenti helyiségre a CSAPVÍZ Építőipari Szolgáltató Kft. (székhely: 1081 Budapest, Kiss József u.9. 2/5.; cégjegyzékszám: 01-09-900401; adószám: 14358818-2-42; képviseli: Zombori László ügyvezető) és CSAPVÍZ AURORA Kft. (székhely: 1113 Budapest, Ibrahim utca 30-38. A802.; cégjegyzékszám: 01-09-346130; adószám: 27038682-2-43; képviseli: Forintos Ádám ügyvezető) a 2019. szeptember 23. napján iktatott kérelemben bérleti jog átruházására irányuló közös kérelmet nyújtott be. A Csapvíz AURORA Kft. a továbbiakban műhely és raktározás tevékenységre kívánja használni a helyiséget.

A 30 napos ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (1) bekezdése alapján 30 nappal meghosszabbításra került. További hosszabbításra nincs lehetőség.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által (Lakatos Ferenc) 2019. október 14. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. október 17. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke 17.030.000,- Ft (fajlagos m² ár: 159.159,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározás és műhely tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a számított havi nettó bérleti díj 85.150,- Ft.

A bérleti jogviszony átvétele során az CSAPVÍZ AURORA Kft. 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 108.140,- Ft összegű szerződéskötési díj megfizetésére kötelezett.

A CSAPVÍZ AURORA Kft. nyilatkozott, hogy vállalja az új 85.150,- Ft + ÁFA bérleti díj és a bruttó 108.140,- Ft szerződéskötési díj megfizetését.

64

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 az 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.

A Lakástörvény 89. §-a alapján: (1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó harminc - vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc - napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

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.

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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás és műhely tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.


2

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatja a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot, hogy **Budapest VIII. kerület, Csokonai utca 12. 1/1** szám alatti, 34664/0/A/1 hrsz.-ú, **107 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joga a 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján, a tulajdonos részére rendelkezésre álló nyilatkozattételi határidő letelte miatt a **CSAPVÍZ AURORA Kft.** (székhely: 1113 Budapest, Ibrahim utca 30-38. A802.; cégjegyzékszám: 01-09-346130; adószám: 27038682-2-43; képviseli: Forintos Ádám ügyvezető) részére átruházásra került **az alábbi feltételekkel:**

- bérlo: **CSAPVÍZ AURORA Kft.** (székhely: 1113 Budapest, Ibrahim utca 30-38. A802.; cégjegyzékszám: 01-09-346130; adószám: 27038682-2-43; képviseli: Forintos Ádám ügyvezető)
- bérleti szerződése időtartama: határozott idő, 2020. december 31. napjáig,
- használat módja: raktározás és **műhely** tevékenység
- bérleti díj mértéke **85.150,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összeg
- egyéb kötelezettségek:
 - a bérleti szerződés megkötése előtt a CSAPVÍZ AURORA Kft. az 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 108.140,- Ft** összegű szerződéskötési díjat fizet,
 - óvadék fizetési kötelezettség: 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 összeg,
 - az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásának vállalása.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2019. november 27.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

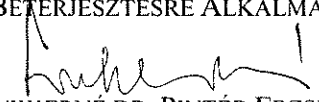
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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



