

3. / 15.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 18-
i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16. szám alatti helyiség
bérleti jogának átruházására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor 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, Népszínház utca 16.** szám alatti,
34676/0/A/7 hrsz-ú,
73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az
ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 100 db albetét található, amelyből 6 db
önkormányzati tulajdonban van. A 6 db önkormányzati tulajdonú albetétből 2 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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs
akadálya.

A fenti helyiségre 2013. november 4. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a
Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (cégjegyzékszám: 01-02-051283; székhely: 1088
Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-1-42; képviseli: Sárközyné Podmaniczky
Mária igazgatósági tag) **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat)** tevékenység céljára.

A **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** és a **JK-TRADERS Kft.** (székhely: 1074 Budapest,
Rákóczi út 62. 2. em. 15.; cégjegyzékszám: 01-09-332498; adószám: 26567556-1-42;
képvisező: Zahid Mehmood ügyvezető) 2019. június 17. napján kelt közös kérelmében kérte a
bérleti jog átruházásához való tulajdonosi hozzájárulást.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet a helyiség használatát engedély nélkül átengedte a JK-
TRADERS Kft-nek.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 798/2019. (VII.15.) számú határozatában úgy
döntött, hogy nem járul hozzá a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (cégjegyzékszám: 01-02-
051283; székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-1-42; képviseli:
Sárközyné Podmaniczky Mária igazgatósági tag) által bérelt, Budapest VIII. kerület,

Népszínház utca 16. szám alatti, 34676/0/A/7 hrsz.-ú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a JK-TRADERS Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2/15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) részére, határozatlan időre, lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) tevékenység céljára, 150.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén. A Bizottság elutasító döntése ellenére jelenleg a JK-TRADERS Kft. használja a helyiséget, mint a szövetkezet tagja. A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felszólította, hogy mutassa be azokat a dokumentumokat, melyekkel igazolni tudja, hogy a JK-TRADERS Kft. a szövetkezet tagja és jogszerűen használja a helyiséget. A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet benyújtotta a JK-TRADERS Kft. tagfelvételi kérelmét, valamint a tagnévsort. Ezen felül a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet a további adatnyújtást megtagadta, állítása szerint ezek elegendőek a jogosultság megállapításához. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. álláspontja szerint a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet által benyújtott tagnévsor nem lett szabályosan kiállítva, mivel az nem tartalmazza az általuk teljesített vagyoni hozzájárulás összegét, valamint a tagsági jogviszony keletkezésének és megszűnésének időpontját. Fentiekre tekintettel a JK-TRADERS Kft. jogosultságát igazolni nem tudta megfelelően.

A Szövetkezet által használt más bérleményeket a Szövetkezet rendeltetésszerűen használja.

Ezt követően a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** és a **JK-TRADERS Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2. em. 15.; cégjegyzékszám: 01-09-332498; adószám: 26567556-1-42; képviselő: Zahid Mehmood ügyvezető) képviselői 2019. november 13-án közös kérelmükben ismételten kérték a bérleti jog átruházásához való tulajdonosi hozzájárulást.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **19.080,- Ft/hó.**

Jelenlegi havi bérleti díj előírás: **100.063,- Ft/hó + ÁFA**, a bérlőnek 2019. november 26. napjáig nincs bérleti és közüzemi díj tartozása.

A Nívó Fantázia Szövetkezet részéről a korábbi bérleti szerződése vonatkozásában 2013. november 30-án 71.220,- Ft, 2014. február 28-án 1.212,- Ft és 2017. július 31-én 47.480,- Ft, összesen 119.912,- Ft óvadék megfizetésre került.

A **JK-TRADERS Kft.** a kérelmében foglaltak alapján a helyiséget a továbbiakban is **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat) tevékenység céljára** kívánja használni. **JK-TRADERS Kft.** bérleti díj ajánlatot nem tett.

Az bérleti jog átruházásához való hozzájárulásra nyitva álló ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján 2019. november 26. napján meghosszabbításra került.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által (Lakatos Ferenc) 2019. július 8. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. július 9-én aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **30.140.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 412.825,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 150.700,- Ft.**

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához a **JK-TRADERS Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2/15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood

ügyvezető) részére, és az új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrász) tevékenység céljára** a számított, azaz **150.700,- 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 számított bérleti díjon, mert a kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett, valamint így a bérleti jogviszony folyamatos marad, továbbá a számított bérleti díj magasabb, mint a korábbi bérlő által fizetett, ezen felül a jogvita helyzet is elkerülhető. Amennyiben a bérleti jog nem kerül átruházásra fennáll a lehetősége, hogy a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet a helyiséget visszaadja, amely negatívan befolyásolná az Önkormányzat bevételeit.

A javaslat elfogadása esetén a bérleti jogviszony átvétele során a **JK-TRADERS Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2. em. 15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **574.167,- Ft** összegű óvadék megfizetésre, valamint 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **1.148.334,- Ft szerződéskötési díj** megfizetésére lenne kötelezett, amely összegnek a **JK-TRADERS Kft.** vállalja a megfizetését.

II. A betervezés 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 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.

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 megszűntetése 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 **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat)** tevékenység szorzója 6 %.

A Lakástörvény 89. § (1)-(2) bekezdései alapján, amennyiben a 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.



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

Határozati javaslat

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

A verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** (cégjegyzékszám: 01-02-051283; székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-1-42, képviseli: Sárközyné Podmaniczky Mária igazgatósági tag) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16.** szám alatti, 34676/0/A/7 hrsz-ú, **73 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **JK-TRADERS Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2. em. 15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. december 18.

B verzió

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

1. a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **798/2019. (VII.15.) számú határozatát visszavonja.**
2. **hozzájárul** a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** (cégjegyzékszám: 01-02-051283; székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-1-42, képviseli: Sárközyné Podmaniczky Mária igazgatósági tag) által bérelt **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16.** szám alatti, 34676/0/A/7 hrsz-ú, **73 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **JK-TRADERS Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2. em. 15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) részére, határozatlan időre, **lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat)** tevékenység céljára a számított **150.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.
3. a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a **JK-TRADERS Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2. em. 15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) **6 havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő, azaz **bruttó 1.148.334,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.
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, 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

Juhász 5

a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

5. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **JK-TRADERS Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-332498; székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 62. 2. em. 15.; adószám: 26567556-1-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) 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 **JK-TRADERS Kft.** a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16.** szám alatti, 34676/0/A/7 hrsz-ú, **73 m²** alapterületű, helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-3., 5. pont esetében 2019. december 18., 4. pont esetében 2020. január 31.

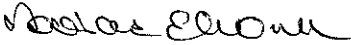
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2019. december 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

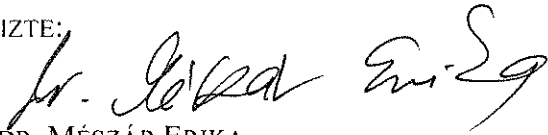
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

