

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. február 26-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, 38599/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott  
2840/420591-ed tulajdoni hányadot megtestesítő 237 számú épületegyüttesre  
vonatkozó előbérleti jogról való lemondásra**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szerényi-Nánási Emőke irodavezető

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 Fémalap Kft. (székhelye: 1053 Budapest, Ferenciek tere 2. I. emelet 8., cégjegyzék szám: 01-09-332296, adószám: 26563648-2-41, képviseli: Feké Tamás Richárd ügyvezető) 2020. január 29. napján kelt levelében előbérleti jog gyakorlásáról szóló nyilatkozattételre vonatkozó felhívásban értesítette a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot, a Budapest VIII. kerület belterület 38599/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1087 Budapest VIII. kerület Könyves Kálmán körút 76. szám alatti ingatlanon 5422/420591-ed tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonost.

A Fémalap Kft. a Budapest VIII. kerület belterület 38599/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon a tulajdonában álló 2840/420591-ed tulajdoni hányadát bérleti szerződés útján hasznosítani kívánja.

Az önkormányzati tulajdon képviselője – a Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban JGK Zrt) között érvényben lévő közszolgáltatási szerződésben foglaltak alapján a JGK Zrt. 2020. február 12. napján kelt levelében tájékoztatta a Fémalap Kft-t, hogy az előbérleti jog gyakorlásával kapcsolatban a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nem érdekelt a bérleti jogviszony létesítésében, nem javasoljuk, hogy az Önkormányzat éljen az előbérleti jogával.

#### II. A betérjesztés indoka

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársat tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat megillető harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhasznóbérleti jog illeti meg.

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

#### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az előbérleti jog gyakorlása tárgyában való döntés meghozatala. A döntésnek pénzügyi hatása nincs, pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján



500 M Ft forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Fémalap Kft. 2020. január 29. napján kelt nyilatkozattételre vonatkozó felhívása

2. számú melléklet: 38599/3 Tulajdoni lap,

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

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (II.26.) számú határozata

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

- 1.) Fémalap Kft. (székhelye: 1053 Budapest, Ferenciek tere 2. I. emelet 8., cégjegyzék szám: 01-09-332296, adószám: 26563648-2-41, képviseli: Feke Tamás Richárd ügyvezető) 2020. január 29. napján kelt előbérleti jog gyakorlásáról szóló nyilatkozattételi felhívására, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a 38599/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben, a 1087 Budapest VIII. kerület Könyves Kálmán körút 76. szám alatti ingatlanon fennálló 2840/420591-ed tulajdoni hányadára alapján, a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerinti előbérleti joggal nem él.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hogy az előbérleti joggal kapcsolatos nyilatkozatról értesítse a tulajdonostársat.

Felelős: vagyongazdálkodási igazgató


Határidő: 1.) esetében: 2020. február 26., 2.) esetében: 2020. március 6.

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, 2020. február 19.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

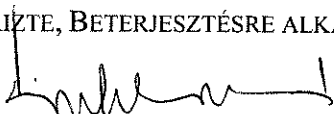
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: SZERÉNYI-NÁNÁSI EMŐKE IRODAVEZETŐ


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



2020. FEBR. 05.

4815

9

Eik: 2020-02-11

FA-003/2020

2020 - - 11

2020 - - 11

ITK-160/1/202

**VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**  
1082 BUDAPEST, BAROSS U. 63-67.

Tárgy: előbérleti jog gyakorlásáról szóló nyilatkozattételre vonatkozó felhívás

TTK  
Kérlek előtérben  
kedvet an előbér  
let jog gyakorlásá  
Nem javasoljuk  
Übide

**Tisztelt Tulajdonostárs!**

A Fémalap Kft. (székhelye: 1053 Budapest, Ferenciek tere 2. I.em. 8.a.; cégjegyzékszám: 01-09-332296), mint Bérbeadó ezúton tájékoztatja, hogy a **Budapest VIII. kerület belterület 38599/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan a tulajdonában álló 2840/420591-ed tulajdoni hányadát (a továbbiakban: **Bérlemény**), bérleti szerződés útján hasznosítani kívánja.

Tájékoztatjuk, hogy a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat – így Önöket is - harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhasznóbérleti jog illeti meg.

Előbérleti jogával ugyanazon feltételekkel élhet, mely feltételekkel a bérlő a Bérleményt bérbe veszi.

A Bérleti szerződés tárgya, célja, a Bérlő jogai és kötelezettségei az alábbiak:

- a bérlet tárgya: a **Budapest VIII. kerület belterület 38599/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan 2840/420591-ed tulajdoni hányadát megtestesítő, a 237 számú épületegyüttes részét képező, erősen felújításra szoruló, romos állapotú felépítmény földszinti és emeleti része; bérlet időtartama: 10 éves, határozott időtartamú bérlet, mely legfeljebb három alkalommal 5 - 5 évvel meghosszabbítható, azzal, hogy az opció gyakorlásának feltétele, hogy
  - i. a Bérlő terhére sem az opció gyakorlásakor, sem azt követően az aktuális bérleti időszak lejártáig nem állapítható meg szerződésszegés (így különösen, de nem kizárólagosan bérleti díj tartozás);
  - ii. a Bérlő az opció gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát legkésőbb az adott bérleti időszak lejártát legalább 30 (harminc) nappal megelőzően, írásban a Bérbeadó számára megküldje. Az értesítés akkor tekinthető határidőben teljesítettnek, ha a Bérlő az értesítést határidőben postára adja ajánlott-tértivevényes küldeményként, vagy személyesen a Bérbeadóhoz eljuttatja. Amennyiben Bérlő ezen értesítést határidőben nem küldi meg a Bérbeadó számára, úgy opciós joga egyéb jogcselekmény nélkül megszűnik. A határozott időre tekintettel egyik Fél sem jogosult a bérleti szerződés rendes felmondással történő felmondására a határozott bérleti jogviszony alatt.

- bérleti díj: 15 000 EUR+ÁFA/hó és a közműköltiségek, azzal, hogy a bérleti díj a felújítást követő hónap első napjától, de legkésőbb 2020. november 01-jétől esedékes. A bérlőt terheli továbbá építményadó, valamint a bérlő által a Bérleménybe bevitt gépek, berendezések, egyéb vagyontárgyak vagyonszolgáltatásának díja, illetőleg a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő mindennemű közüzemi díj a bérlőt a bérlemény birtokbavételének napjától kezdődően terheli. Minden a bérleti szerződés alapján fizetendő, a Bérlőt terhelő díjat, kamatot és költséget teljes összegben, levonás nélkül kell megfizetni. Bérlő semmilyen jogcímen nem élhet beszámítással, levonással, és nem érvényesíthet semmilyen követelést a Bérbeadóval szemben fennálló tartozásainak terhére. A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:337. §-val összhangban a Bérlő bérleti szerződés alapján fennálló, nem teljesített és esedékes fizetési kötelezettségei és az azok után fizetendő késedelmi kamat együttes összegének erejéig a Bérbeadót a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.

- kaució: fél éves bérleti díj, mely a bérleti szerződés aláírásának napján esedékes;

3

- Bérlo kötelezettséget vállal a bérlemény teljes, saját költségén történő felújítására a Bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott tervek birtokában, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés mellékletét képező műszaki leírásnak megfelelő és előzetesen meghatározott konkrét átalakítási és felújítási munkákat legkésőbb a birtokbavételt követő 9 (kilenc) hónapon belül végrehajtja. A felújítás költségét a bérlo nem „lakhatja le” – melynek várható költsége a Bérlo által bemutatott tervek és a bérleti szerződés melléklete szerinti konkrét átalakítási munkákat tartalmazó műszaki leírás és az előzetes számítások szerint legalább nettó 1 000 000 EUR, azt saját felelősségére végzi, a felújításhoz kapcsolódó engedélyek beszerzése, és hatósági előírások maradéktalan betartásának terhével. Bérlo ezen kötelezettsége elmulasztásának jogkövetkezménye a Bérbeadó rendkívüli felmondása. A Bérlo a bérleti szerződésben tudomásul vette azt is, hogy amennyiben a bérleti szerződés a Bérlonek felróható okból, a határozott időtartam lejártát megelőzően szűnik meg, akkor a Bérlo a változtatások és átalakítások költségének az ellenértékére, mint a Bérbeadónál bekövetkezett gazdagodás megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt.

- Amennyiben a felmondás oka a Bérlonek felróható, a Bérlo a Bérbeadó részére köteles megfizetni a felmondáskor a bérlet határozott idejéből (illetve a meghosszabbított határozott időből) még hátralévő időre eső nettó bérleti díj összegét meghiúsulási kötbér címén, továbbá felelősséggel tartozik valamennyi egyéb kárért, amely a Bérbeadót érintően a felmondásból származóan felmerült. A Bérbeadót továbbá megilleti a magyar jog szerinti valamennyi szankció, korlátozás nélkül ideértve a Bérlo kilakoltatását és törvényes zálogjogának érvényesítését.

- A Bérlo a Bérleményben kiskereskedelmi tevékenységet kíván végezni, az ettől eltérő használathoz a Bérbeadó kifejezett és írásbeli engedélye szükséges. A Bérlemény használati céljának megváltoztatása kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.

- A Bérlo köteles a bérleti szerződés aláírásától számított harminc (30) napon belül **közjegyzői okiratba foglalt** azon nyilatkozatát átadni a Bérbeadónak, amely szerint Bérlo vállalja, hogy a jelen szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén, a bérleti jogviszony megszűnésének napján újabb bérbeadásra alkalmas, saját ingóságaitól kiürített, kitakarított állapotban, a kulcsok átadásával és birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett a Bérleményt a Bérbeadó birtokába bocsátja és ennek elmaradása esetén őt birtokvédelem a Bérbeadóval szemben nem illeti meg. Amennyiben a Bérlo ezen kötelezettségének nem tesz eleget a határidőben, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Erre tekintettel, amennyiben a fenti feltételeknek megfelelő bérleti ajánlat maradéktalan elfogadásával előbérleti jogával élni kíván, úgy jelen tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül értesíteni szíveskedjék a Fémalap Kft-t, mely esetben a bérleti szerződés a Fémalap Kft. bérbeadó és Ön, mint bérlo között jön létre.

Tájékoztatom ugyanakkor arról, hogy a tulajdonostárs erre vonatkozó igénye esetén a bérleti szerződést – a bérlo adatainak kitakarásával – megtekintheti a bérbeadóval előzetesen egyeztetett időpontban azzal, hogy az iratbetekintési időpont szervezése kapcsán arra köteles figyelemmel lenni a tulajdonostárs, hogy az iratbetekintés az előbérleti jog gyakorlása tekintetében való nyilatkozattétel határidejét nem változtatja meg.

Amennyiben jelen felhívásunkra a fenti határidőn belül válasz nem érkezik, úgy tekintjük, hogy előbérleti jogával élni nem kíván.

Budapest, 2020. január 29.

Tisztelettel:



Fémalap Kft.

képv.: Ferke Tamás ügyvezető

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Badacsony út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldalszám: 126/170

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000064/69521/2020

2020.02.12

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 30

Beltérület 38599/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
II. RÉSZ

589. tulajdoni hányad: 319/420591  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43710/2/2019/18.11.26  
jogcím: vétel  
utalás: II /302.  
jogállás: tulajdonos  
név: TOOP ARMANDO KFT.  
cím: 1173 BUDAPEST XVII. KER. Pesti út 35.

590. tulajdoni hányad: 157/420591  
bejegyző határozat, érkezési idő: 127656/2/2019/18.11.26  
jogcím: vétel  
utalás: II /588.  
jogállás: tulajdonos  
név: HUNGARY GODEYOND KERESKEDELMI KFT.  
cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Körösi Csoma Sándor út 19. 4/5

591. tulajdoni hányad: 184/420591  
bejegyző határozat, érkezési idő: 120796/2/2019/18.11.26  
jogcím: vétel  
utalás: II /588.  
jogállás: tulajdonos  
név: OK-KIN KING NEMZETMOZI KERESKEDELMI KFT.  
cím: 1174 BUDAPEST XVII. KER. Eolyovazky utca 11/A

592. tulajdoni hányad: 318/420591  
bejegyző határozat, érkezési idő: 127640/2/2019/18.11.26  
jogcím: vétel  
utalás: II /588.  
jogállás: tulajdonos  
név: YUKIANGSU KFT.  
cím: 1183 BUDAPEST XVIII. KER. Kálai Simon utca 11/A.

593. tulajdoni hányad: 150/420591  
bejegyző határozat, érkezési idő: 127659/2/2019/18.11.27  
jogcím: vétel  
utalás: II /93.  
jogállás: tulajdonos  
név: MULTI MARKET-GANI INGÁTLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ EGYSÉGI CÉG  
cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Csizy út 44-46

594. tulajdoni hányad: 240/420591  
bejegyző határozat, érkezési idő: 198968/1/2019/18.11.28  
jogcím: kivétel  
utalás: II /58-59.  
jogállás: tulajdonos  
név: GÉPÉRTÉK KFT.  
cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Csizy út 46-48.

II. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

5





Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 37/170

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/60986/2020

2020.02.06

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 34

Beltérület 38599/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

157. tulajdoni hányad: 5422/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 181814/1/2009/98.12.09

jogcím: átadás

utalás: II /53, II /56.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

158. tulajdoni hányad: 10/420591 törölő határozat: 100053/4/2014/14.05.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 181846/1/2009/98.12.22

törölő határozat: 100053/4/2014/14.05.15

jogcím: adásvétel

utalás: II /61.

jogállás: tulajdonos

név: KOMONDOR KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Kőbányai út 16

159. tulajdoni hányad: 144/420591 törölő határozat: 203006/1/2009/07.10.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 181929/1/2009/99.01.10

törölő határozat: 203006/1/2009/07.10.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /32.

jogállás: tulajdonos

név: PRIMMETALL ÖNTÉSZETI MÉRNÖKIRODA ÉS ALKALM. KFT.

cím: 1144 BUDAPEST XIV.KER. Vezér út 39/a. k.39.

160. tulajdoni hányad: 286/420591 törölő határozat: 194620/1/2009/03.05.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 181996/1/2009/99.02.23

törölő határozat: 194620/1/2009/03.05.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /60.

jogállás: tulajdonos

név: KŐBÁNYAI 35 INGATLANHATÁROZÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kőbányai út 35. 35/3.

161. tulajdoni hányad: 6540/420591 törölő határozat: 195893/1/2009/03.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 182695/1/2009/99.02.25

törölő határozat: 195893/1/2009/03.07.17

jogcím: adásvétel

utalás: II /57.

jogállás: tulajdonos

név: UNIMETALL KFT.

cím: 1210 BUDAPEST XXI.KER. Gyepos utca 1.

tul. hányad: 15128/420591 tul. hányadot módosító határozat: 194268/1/2009/03.03.18

Folytatás a következő lapon

