

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

55  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 26-i ülésére

**Tárgy: A Creatrio Kft. bérlő bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Stáhly u. 15. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann 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

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Stáhly u. 15.** szám alatti, **80 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Creatrio Kft., a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 13/2015. (I. 12.) számú döntése alapján. A Creatrio Kft. a határozatlan idejű bérleti szerződést 2015. február 11-én kötötte meg, és vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára használja a helyiséget. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A **Creatrio Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-979206; székhely: 1181 Budapest, Bókay Árpád u. 43.; adószám: 23813607-1-43; képviselő: Kiss Ákos Tibor ügyvezető) korábban nyújtott be bérleti díj csökkentési kérelmet a fenti helyiség felújításának idejére. A Társaság a helyiség felújítására vonatkozó költségek bérleti díjba történő beszámítását nem kérte, a felújítás idejét 2 hónapra tervezte, a bérleti díjat pedig 25.000,- Ft/hó + Áfa összegben kérte megállapítani. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 190/2015. (III. 02.) számú határozatában hozzájárult a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 50.000,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapításához 2015. március 1-től 2015. április 30-ig.

Kiss Ákos Tibor, a Társaság képviselője ismételt bérleti díj csökkentési kérelemmel fordult, újabb két hónapra (május, június) kért 50 %-os engedményt az építkezés idejére. Kérelme szerint a szeszecital fogyasztással járó vendéglátáshoz szükséges engedélyek megszerzése nagyobb átalakítással jár a tervezettnél, ami a személyzeti és férfi WC, öltöző és melegkonyha kialakítását érinti. Továbbá leírása alapján a lakóközösség panaszai miatt a zajos munkavégzés pusztán kedden és csütörtökön történhet, ezzel lelassítva a felújítást.

Jelenlegi bérleti díj előírása: 84.000,- Ft/hó + Áfa.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 13.280,- Ft/hó.

A Grifon Property Kft. 2014. december 12-én készített, és 2015. június 22-én aktualizált értébecslése szerint az utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 8.400.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az

utcai pinceszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (vendéglátás szeszesital árusítással) tartozó 12 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 84.000,- Ft.

Nyilvántartásunk szerint a Creatrio Kft.-nek 2015. szeptember 30. napjáig a tárgyi helyiség kapcsán 118.672,- Ft, a Tolnai Lajos u. 29. szám alatti helyiség után 28.196,- Ft lejárt határidejű bérleti-, közüzemi- és külön szolgáltatási díjhátraléka van.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiséget bérlő Creatrio Kft. által kért bérleti díj újabb 2 hónap időtartamra 50 %-on történő megállapítását, valamint bérleti szerződésének ilyen irányú módosítását.

**Nem javasoljuk** a felújítás idejére a bérleti díj csökkentést, tekintettel arra, hogy a bérlő egyszeri bérleti díj csökkentéssel már élt, bár vállalta, hogy a saját költségén végzi el a munkálatokat, és bérbeszámítást sem kért. A fizetési kötelezettségeit rendszertelenül teljesíti mindkét bérleménye esetében.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti szerződés módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A határozati javaslat elfogadásával fennáll a veszélye annak, hogy a bérlő visszaadja a helyiséget, mellyel az Önkormányzatnak az újbóli bérbeadásig közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A döntés nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Képviselő-testületi határozat 20. pont b.) bekezdése értelmében a helyiségbér átmeneti időszakokra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímeneken legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt.

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 szerint óvadékot megfizeti.

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

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy *nem járul hozzá* a **Creatrio Kft.** által bérelt **Budapest VIII. kerület, 36460/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Stáhly u. 15.** szám alatt található, **80 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség tekintetében a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 50 %-on történő megállapításához 2015. május 1-től 2015. június 30-ig.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. november 2.

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, 2015. október 19.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2015 OKT 20.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE