

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 11-i ülésére

**Tárgy: Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. bérlőtársi jogviszony létesítésére vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében**

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

Készítette: Balog Erika 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, 35532/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. szám alatti, 169 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszint és pincszinti nem lakás célú helyiség bérlője a Florian Tiku Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 77.; cégjegyzékszám: 01-09-924822; adószám: 14758201-2-42; képviseli: Tiku Naser, Tiku Mergim és Kelemen Szilvia Rita önálló képviselőre jogosult ügyvezetők) a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1177/2009. (VII. 15.) számú határozata (bérleti jog átruházás) alapján 2009. augusztus 03-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget pékség céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Florian Tiku Kft. bruttó 2.403.075,- Ft szerződéskötési díjat és 1.201.538,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 27.809,- Ft/hó.

A Florian Tiku Kft. kerületünkben az alábbi önkormányzati tulajdonú helyiségeket bérlő még:

- Budapest VIII. kerület, József körút 48. (hrs.: 35229/0/A/21),
- Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 3. (hrs.: 35124/A/4, 35133/A/112).

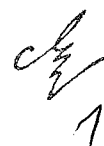
A Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. szám alatti helyiség jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása: 391.165,- Ft, a bérlőnek a kerületben lévő helyiségeire 2015. november 30-ig tartozása nincs.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2015. október 30-án készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: 45.810.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélküli tevékenységhez tartozó 6 %-os, szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 229.050,- Ft.

Az előzményekhez tartozik, hogy a Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. (székhely: 1032 Budapest, Szőlő u. 78.; cégjegyzékszám: 01-09-270279; adószám: 25354186-2-41; képviseli: Pervizaj Refki) korábban közös kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérleti jogának átruházása céljából, melyhez a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1268/2015. (XII. 07.) számú határozatában nem járult hozzá.

A bizottság döntéséről mindkét Társaságot írásban értesítettünk.

A Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. közös kérelmet nyújtottak be Társaságunkhoz a helyiség vonatkozásában bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.



A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a VUSHTRRI Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2016. évben kell eleget tennie, tekintettel arra, hogy a cégbírószágon 2015. augusztus 19-én került bejegyzésre.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez Florian Tiku Kft. bérlő és a VUSHTRRI Kft. között és a bérleti szerződés módosítását a jelenlegi bérleti díjon, azaz **391.165,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

## **II. A betervezés indoka**

A bérlőtársi jogviszony létesítése tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérlőtársi jogviszony létesítés engedélyezését, mert a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlőtársak továbbra is bérlik és karbantartják.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

A Rendelet 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadási megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árinдекс mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarúsítás nélküli tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

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

## **Határozati javaslat**

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 77. szám alatti, 35532/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti, 169 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségre a Florian**



**Tiku Kft.** bérlővel kötött bérleti szerződés módosításához és bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a **VUSHTERRI Kft.-vel 391.165,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. január 11.


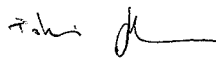


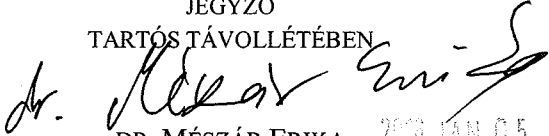
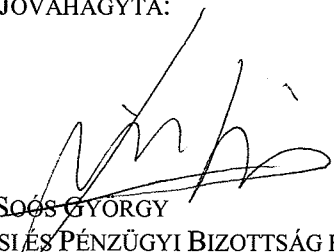
2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés módosítás 1.) pont szerinti megkötésére, melynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés d) pontja alapján az óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. március 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, 2016. január 5.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 JAN 05.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2016 JAN 05.

