

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 2016. január 18-i ülésére

**Tárgy: A Víg utca ABC Kft. bérlő tevékenységi kör módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. 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 34926/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincészínti nem lakás célú helyiség** bérlője a **Víg utca ABC Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 28.; cégjegyzékszám: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Gasner Márk Regő ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 974/2015. (IX. 21.) számú határozata (felmondás miatti új bérleti jogviszony létesítése) alapján a 2015. október 19-én kelt határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel érvényes bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszecital forgalmazás) céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Víg utca ABC Kft. bruttó 530.225,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 24.120,- Ft/hó.

A bérlő jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása 139.167,- Ft, és 2015. december 31. napjáig nincs bérleti díj hátraléka.

A Víg utca ABC Kft. kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség tevékenységének vendéglátó üzlet, szeszecital kiméréssel, melegkonyhával történő módosítása kapcsán.

A Grifon Property Kft. által 2013. december 20-án készített és 2015. szeptember 07-én független ingatlan szakértő által aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: 16.700.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 167.000,- Ft.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Víg utca ABC Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben eleget tett. A társaság 2013. november 18-án került a cégbíróságon bejegyzésre.

**Javasoljuk** a Víg utca ABC Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör tekintetében melegkonyha vendéglátás céljára szeszarusítással, 167.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

#### II. A beterjesztés indoka

A tevékenységi kör módosítása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a bizottság jogosult.

 

### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A magasabb bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. A kérelem elutasítása esetén a bérlő visszaadhatja a helyiséget és az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételeit.

### IV. Jogsabályi 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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) értelmében a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállálnia 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.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Kt. 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 Kt. határozat 8. a.) pontja értelmében a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12%.

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, 34926/0/A/3 hrsz.-on nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Vig u. 28. szám** alatt található, utcai bejáratú földszinti, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Vig utca ABC Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében melegkonyha vendéglátás céljára szeszárúsítással, **167.000,- Ft/hó + ÁFA + bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyásával.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2016. január 18.



- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 1.) pont szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, melynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja alapján az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtablán

honlapon

Budapest, 2016. január 11.

**Kovács Ottó**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 JAN 12.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLETÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 JAN 12.

JÓVÁHAGYTA:

SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE