

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

49. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 15-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 (szeszesital forgalmazás) céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Víg utca ABC Kft. bruttó 530.225,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

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


A bérlő jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása 139.167,- Ft, és 2016. január 31. napjáig (egy havi bérleti díjnál kevesebb) 48.381,- Ft bérleti díj hátraléka van.

A Víg utca ABC Kft. kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség tevékenységének módosítása kapcsán a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett. Kérelmében leírta, hogy kávézót szeretne nyitni, ahol egyelőre szeszesitalt nem kíván forgalmazni, csak a későbbiekben, miután ez ügyben a szükséges egyeztetéseket lefolytatja a környékbeli védett intézmények vezetőivel.

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 szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 83.500,- 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 kávézó céljára szeszesital árusítása nélkül, a jelenlegi, azaz 139.167,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

  
1

**Nem javasoljuk** a jelenlegi bérleti díj csökkentését a számított bérleti díj összegére, mivel az az Önkormányzat számára bérleti díj bevétel kiesést eredményezne, továbbá a bérlő is megajánlotta a jelenlegi bérleti díj összegét.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A folyamatos 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 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 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 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.

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 bérleti díj megállapításánál a szeszmentes vendéglátás 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, Víg u. 28.** szám alatt található, 34926/0/A/3 hrsz.-ú, utcai bejáratú földszinti, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Víg utca ABC Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében kávézó céljára szeszmentes ital árusítása nélkül, **139.167,- 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. február 15.

- 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 közzégyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 30.

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

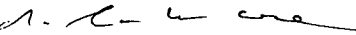
Budapest, 2016. február 8.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

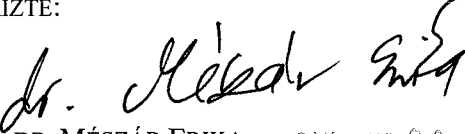
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

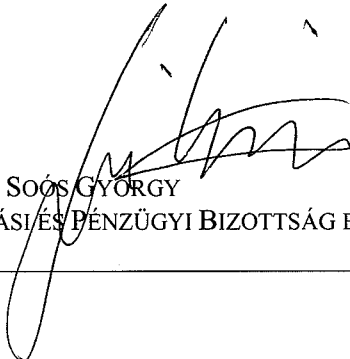
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA 2016 FEB 09.  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ  
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA 2016 FEB 09.  
ALJEGYZŐ

  
SOOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE