

4.5

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 27-ei ülésére

**Tárgy: A KERIM-CHANGE SZOLGÁLTATÓ Kft. a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó bérlőtársak kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti helyiségek vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, és a 34640/0/A/2 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, a bérleti szerződés szerint egybe nyitott, az alapító okirat rajza alapján műszakilag két különálló, összesen 82 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségek.**

A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban üzletként szerepelnek.


A helyiségeket a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. bérelte az 1998. december 15-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés 2001. március 23-án módosításra került és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó a harmadik bérlőtársává vált. A szerződés 2001. szeptember 26-án a bérlőtárs változása miatt ismét módosításra került, az Extra Siker 9000 Kereskedelmi Bt. helyett a bérlő, a KERIM-CHANGE Kft. lett. Óvadékfizetés a szerződéskötéskor, illetve a módosítások alkalmával nem történt. A helyiségeket a bérlők fodrászat-kozmetika és kereskedelmi tevékenység céljára használják.

A bérlőtársak a bérleti díj csökkentését kérték, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1155/2013. (X.21.) számú határozatában elfogadott, azonban a szerződésmódosítást a bérlőtársak nem írták alá, mivel egymást sem telefonon, sem más úton nem tudták elérni.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01 02 051283, adószám: 10188125-2-42, képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária elnök, igazgatósági tag), Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó (székhely: 2040 Budaörs, Thököly u. 12./A, azonosító szám: 1397064627, adószám: 6233060-1-33) és a KERIM-CHANGE Kft. (székhely: 1077 Budapest, Baross tér 17. 2. emelet 9., cégjegyzékszám: 01 09 699602, adószám: 12709311-2-42, képviseli: Gibaou Fouad Ali ügyvezető) közös kérelemmel fordultak Társaságunkhoz, amelyben kérték a bérlőtársi jogviszony megszüntetését.

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó bérlőtársak kérték továbbá, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a rájuk eső bérleti díj csökkentéséhez a korábbi kérelmükben megfogalmazottak szerint.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 57/2014. (I.27.) határozata (a továbbiakban: Határozat) alapján a bérlemény szétválasztásáról döntött oly módon, hogy a két helyiség önállóan kerüljön bérbeadásra. A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti 34640/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérlőjének a KERIM-CHANGE Kft-t, a 34640/0/A/2 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű bérlőjének bérlőtársi jogviszonyban a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetet és Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozót ismerte el azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés módosítás mindkét helyiség esetében jogszabályszerűen, és a Határozatban foglalt feltételek teljesülésével létrejöjjön.**

  
1

A bérleti szerződés módosítása esetén, a 34640/0/A/1 hrsz.-ú helyiség bérleti díja a Határozat 2.) pontja alapján 80.721,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben, míg a 34640/0/A/2 hrsz.-ú, helyiség bérleti díja kedvezményes 42.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben került volna megállapításra.

A Határozat 1.) pont d.) alpontja a bérleti szerződés módosításának feltételül jelölte meg, hogy a bérleti szerződések a jelenleg hatályos szerződési feltételekkel kiegészítésre kerüljenek, továbbá, hogy a helyiségek műszaki és közmű leválasztását a bérlőtársak saját költségükre elvégezzék és azt a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a közműszolgáltatókkal létesített közműszerződésekkel igazolják a bérbeadó felé.

A Határozatban foglalt feltételek nem teljesültek, a bérleti szerződés módosítás nem került aláírásra, ilyen módon a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó és a KERIM-CHANGE Kft. továbbra is bérlőtársakként bérlik a 34640/0/A/1 hrsz.-ú és a 34640/0/A/2 hrsz.-ú helyiségeket.

A Határozatról szóló értesítés kézhezvételét követően a bérlőtársak folyamatosan újabb kérelmeket nyújtottak be.

A **KERIM-CHANGE Kft.** 2014. február 10-én kérte a Határozat módosítását és a 34640/0/A/1 hrsz.-ú helyiségre megállapított bérleti díj csökkentését **42.500,- Ft/hó + ÁFA** összegre. Kérelmében leírta, hogy a Határozatban megállapított bérleti díjat a rossz gazdasági helyzet miatt nem tudja kitermelni. Az üzletet saját költségén felújította, de két éve zárva tart. Újra kívánja indítani tevékenységét, amelyre akkor nyílik lehetősége, ha a bérleti díjának összege csökkentésre kerül.

A **KERIM-CHANGE Kft.** képviselőjében a cég általános meghatalmazottja, **Sárköziné Podmaniczky Mária** és a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** bérlőtársi jogviszony létesítését kérte a 34640/0/A/1 hrsz.-ú helyiség tekintetében, a **KERIM-CHANGE Kft.**-vel fennálló bérlőtársi jogviszony egyidejű megszüntetésével.

**Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó** és a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** 2014. március 14-én kérte, hogy a Határozatban a 34640/0/A/2 hrsz.-ú helyiségre megállapított **42.500,- Ft/hó + ÁFA** összegű bérleti díjat a Határozat meghozatalának időpontjától érvényesíthessék.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a fenti – tehát a **KERIM-CHANGE Kft.** és a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet** 34640/0/A/1 hrsz.-ú helyiség tekintetében előterjesztett bérlőtársi jogviszony létesítése iránti – kéréshez is hozzájárult a 790/2014. (VII.21.) számú határozatának 1.) pont a.) alpontjában, azonban a **KERIM-CHANGE Kft.** ügyvezetője a 2014. szeptember 15-én történt személyes megbeszélés alkalmával jelezte, hogy a bérleti szerződés módosítását nem fogadta el arra való hivatkozással, hogy **KERIM-CHANGE Kft.** nevében a kérelmet **Sárköziné Podmaniczky Mária** nyújtotta be a cég általános meghatalmazásával bírva, amely kérelem tartalmával ők nem értenek egyet.

A fentiekre tekintettel, a **Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet**, **Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó** és a **KERIM-CHANGE Kft.** továbbra is bérlőtársakként bérelték, illetve bérlik jelenleg is a 34640/0/A/1 hrsz.-ú és a 34640/0/A/2 hrsz.-ú helyiségeket.

A bérlőtársak a 2016. március 03-án érkezett újabb, együttesen előterjesztett kérelmükben kérték (HB-74/2016), hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a **bérleti díj csökkentéséhez** a két helyiség vonatkozásában együttesen **85.000,- Ft + ÁFA** összegben, mert a jelenlegi gazdasági helyzet miatt a magas bérleti díjat már nem tudják kitermelni és féltő, hogy amennyiben a tisztelt Bizottság nem járul hozzá a bérleti díj csökkentéshez, a helyiségeket kénytelenek lesznek visszaadni, mert nem tudják fizetni a bérleti díjat.

A fentiekben túl, a helyiségek bejárati ajtajának és kirakatának cseréje kapcsán **bruttó 587.756,- Ft** értékben **bérbeszámítási kérelmet** nyújtottak be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, amely az alábbi tételeket tartalmazza:

	<u>nettó anyagköltség</u>	<u>nettó munkadíj</u>
bejárati ajtó üveg nélkül	130.000,- Ft + ÁFA	48.000,- Ft + ÁFA
bejárati ajtó üveg (hőszigetelt)	65.600,- Ft + ÁFA	12.600,- Ft + ÁFA
kirakat csere üveg nélkül	78.000,- Ft + ÁFA	48.000,- Ft + ÁFA
kirakatuveg (hőszigetelt)	68.000,- Ft + ÁFA	12.600,- Ft + ÁFA

összesen	341.600,- Ft + ÁFA bruttó 433.832,- Ft	121.200,- Ft + ÁFA bruttó 153.924,- Ft
	<b>nettó összesen 462.800,- Ft + ÁFA</b>	
	<b>bruttó összesen 587.756,- Ft</b>	

biztonsági fólia 8.500,- Ft/m<sup>2</sup> 4.000,- Ft

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott nettó 462.800,- Ft + ÁFA (bruttó 587.756,- Ft) árajánlatot a biztonsági fólia kivételével elfogadta.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek. Az Opten Cégtár tanúsága szerint, a társaságok ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Jelenlegi bérleti díj előírás: **160.631,- Ft/hó + ÁFA + személyszállítási díj.**

Az Önkormányzat által fizetett közös költség (vízórás) **19.040,- Ft/hó (2 x 9.520,- Ft).**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőtársaknak 2016. május 31-ig nincs fennálló bérleti díj tartozása.

**A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezetnek** összesen további 2 db bérleménye van a kerületben (Népszínház u. 16., Rákóczi út 25.), amelyekre 2016. május 31-ig nincs fennálló bérleti díj tartozása.

**A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti (34640/0/A/1 hrsz.-ú), 41 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség** a Grifon Property Kft által 2013. október 4-én készített és 2016. május 27-én aktualizált értékbecslése szerinti forgalmi értéke **10.890.000,- Ft (265.610,- Ft/m<sup>2</sup>)**. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) rendelet, illetve a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján, a helyiségben végzett kereskedelem tevékenységhez tartozó 8 %-kal számított bérleti díja **72.600,- Ft/hó + ÁFA.**

**A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti (34640/0/A/2 hrsz.-ú), 41 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség** a Grifon Property Kft. által 2013. április 30-án készített és 2016. május 27-én aktualizált értékbecslése szerinti forgalmi értéke **11.290.000,- Ft (275.366,- Ft/m<sup>2</sup>)**. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) rendelet, illetve a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a helyiségben végzett fodrászat-kozmetika tevékenységhez tartozó 6 %-kal számított bérleti díja **56.450,- Ft/hó + ÁFA.**

**A két helyiség számított bérleti díja összesen: 129.050,- Ft/hó + ÁFA.**

A fenti adatokból megállapítható, hogy a bérlőtársak bérleti díja jelenleg 20 %-kal meghaladja a számított bérleti díj összegét.

**Nem javasoljuk** a bérlőtársak által ajánlott 85.000,- Ft + ÁFA bérleti díj elfogadását a két helyiségre együttesen, mivel az összeg jóval alacsonyabb, mint a számított bérleti díj összege.

**Javasoljuk** a bérleti díj csökkentését a számított bérleti díj összegére, azaz **129.050,- Ft + ÁFA összegre**, tekintettel arra, hogy Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó és a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet a rossz gazdasági helyzet ellenére, jelenleg is folytatják tevékenységüket.

**Javasoljuk** az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 587.756,- Ft (nettó 462.800,- Ft + 124.956,- Ft ÁFA) felújítási költség 129.050,- Ft + ÁFA bérleti díjba történő beszámítását 9 hónap alatt, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a bérlőtársakkal, amennyiben a kérelmezők a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzik és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda a teljesítést leigazolja.

A bérbeszámítási megállapodás 9 hónapra történő megkötésével, havonta 51.422,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 77.628,- Ft + ÁFA összeg a bérlőtársakat terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérleti díj csökkentés és bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A kérelem engedélyezésével régóta a kerületben működő és rendszeresen fizető bérlők tarthatók meg. A kérelem elutasítása esetén, ha a bérlők visszaadják a helyiségeket, az Önkormányzatnak havi 19.040,- Ft közös költség kiadása keletkezik a helyiségek újbóli bérbeadásáig, illetve a helyiségek műszaki állapota folyamatosan romlik.

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlők a felújítás során elvégzik a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, melyek növelik a helyiségek értékét, a bérbeszámítási időszak letelte után bérlők a tevékenységük ellátása során hosszú távon folyamatosan fizetik a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2016. évi költségvetésében a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága 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 lakossági kisipari szolgáltatás; fodrászat tevékenységhez 6 %-os, míg a kereskedelmi tevékenységénél 8 %-os szorzót kell alkalmazni.

A Kt. határozat 19. pontja alapján, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjről is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

A Kt. határozat 34. pontja értelmében:

„A bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;

- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését;
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.”

A Kt. határozat 36. pontja alapján a bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet igazolja le.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez,
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt, térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál.

A bérlők a Rendelet 24. § (2) bekezdésének d) pontja alapján kötelesek kiegészíteni az óvadék összegét a Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint, továbbá a Rendelet 24. § (2) bekezdésének c) pontjában és a Rendelet 17. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelesek.

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

1.) **nem járul hozzá** a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53., cégjegyzékszám: 01 02 051283, adószám: 10188125-2-42, képviselő: Sárköziné Podmaniczky Mária elnök, igazgatósági tag), Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó (székhely: 2040 Budaörs, Thököly u. 12/A., azonosító szám: 1397064627, adószám: 6233060-1-33,) és a KERIM-CHANGE Kft. (székhely: 1077 Budapest, Baross tér 17. 2. em. 9., cégjegyzékszám: 01 09 699602, adószám: 12709311-2-42, képviselő: Giabou Fouad Ali ügyvezető) bérlőtársak által bérelt Budapest VIII. kerület, 34640/0/A/2 és 34640/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti  $41\text{ m}^2 + 41\text{ m}^2$  alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérleti díjának csökkentéséhez a bérlők által ajánlott **85.000,- Ft + ÁFA bérleti díj összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 27.

2.) **hozzájárul** a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó és a KERIM-CHANGE Kft. bérlőtársak által bérelt Budapest VIII. kerület, 34640/0/A/2 és 34640/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti  $41\text{ m}^2 + 41\text{ m}^2$  alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a bérleti szerződések módosításához és a **bérleti díj 129.050,- Ft/hó + ÁFA + külön szolgáltatási díjak összegben** történő megállapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 27.

3.) **hozzájárul** a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó és a KERIM-CHANGE Kft. bérlőtársak által bérelt Budapest VIII. kerület, 34640/0/A/1 és 34640/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti  $41\text{ m}^2 + 41\text{ m}^2$  alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 27.

4.) **hozzájárul** továbbá a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet, Sárköziné Podmaniczky Mária egyéni vállalkozó és a KERIM-CHANGE Kft. bérlőtársakkal az 3.) pont szerinti helyiség tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 9 hónap alatt 462.800,- Ft + 124.956,- Ft ÁFA összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlők a felújítási munkákat elvégezzék és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 27.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) sz. rendelet 24. § (2) bekezdésének d) pontja alapján a bérlők az óvadék összegét fizessék meg, valamint a 19. § (3) bekezdésének c) pontja alapján a bérleti szerződéseket közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal egészítsék ki, továbbá felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 4.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. augusztus 15.

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. június 21.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

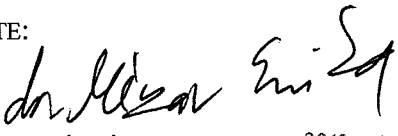
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS *16*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *2016.06.21*

JOGI KONTROLL: *da*


ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA

2016 JÚN 21.

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ *h*

2016 JÚN 21.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY