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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 4.5. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. június 07-i ülésére

**Tárgy: Cheho Kft. bérlő és a Harminckettesburger Kft. közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében.**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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, 35536/0/A/34 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti, 57 $m^2$ alapterületű, utcai bejáratú, földszinti galériás nem lakás célú helyiség bérlője a Cheho Kft. (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; cégjegyzékszám: 01-09-907695; adószám: 14522596-2-42; képviseli: Kis Molnár Géza önálló képviseletre jogosult ügyvezető) a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1409/2010. (VIII. 12.) számú határozata (üres helyiség bérbeadás) alapján 2010. augusztus 31-én kelt határozott idejű, 2015. december 31. napjáig érvényes, 2015. december 11-én meghosszabbított 2020. december 31. napjáig érvényes közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés szerint. A bérlő a helyiséget **vendéglátó-ipari tevékenység** céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Cheho Kft. bruttó 869.903,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. Az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás 228.321,- Ft. A Cheho Kft.-nek 2017. május 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 10.644,- Ft/hó.

A Cheho Kft. (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; cégjegyzékszám: 01-09-907695; adószám: 14522596-2-42; képviseli: Kis Molnár Géza önálló képviseletre jogosult ügyvezető) és a Harminckettesburger Kft. (székhely:1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; cégjegyzékszám: 01-09-283500; adószám: 25582549242; képviseli: Kis Molnár Géza önálló képviseletre jogosult ügyvezető) közös kérelemmel fordultak a helyiség vonatkozásában bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek (jelenlegi bérleti díj megtartása) változatlanul hagyása mellett. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A Harminckettesburger Kft. bérlője a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti, 35536/0/A/35 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú helyiségnek. A Harminckettesburger Kft.-nek 2017. május 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Cheho 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 eleget tett.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Harminckettesburger 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 eleget tett.

A Grifton Property Kft. által 2017.május 30-án készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke: 36.400.000,- Ft (387.234,-Ft/$m^2$).

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 364.000,- Ft.

**Javasoljuk** a tulajdonosi hozzájárulás megadását a tárgyi helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez Cheho Kft. bérlő és a Harminckettesburger Kft. között és a bérleti szerződés módosítását a jelenlegi bérleti díjon, azaz **228.321,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett. Azért javasoljuk a jelenlegi bérleti díj meghagyását, mivel a Cheho Kft. mindig pontosan határidőben tesz eleget a bérleti- és a külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettségének, és a Harminckettesburger Kft-nek sincs elmaradása az Önkormányzat felé. Mindkét cégre nagy terhet róna az, ha a Bizottság a bérleti szerződés módosításakor előírná a számított bérleti díj megfizetését. A Cheho Kft. fenti helyiségre határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, a bérleti díj módosítását a határozott idő lejártát követően lesz célszerű felülvizsgálni. Tekintettel arra, hogy a bérleti díj változatlan marad, a bérlőtársaknak óvadék feltöltési kötelezettsége nem keletkezik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. § (2) bekezdése alapján, a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető, ugyanakkor a Rendelet alapján lehetőség van arra, hogy a bérbeadásra változatlan feltételekkel kerüljön sor a bérlőtársak részére.

**Javasoljuk** előírni a bérlőtársak részére a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettség vállalását.

**II.**
**A beterjesztés 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 helyiség bérlőtársi jogviszony létesítés pénzügyi fedezetet nem igényel.
A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

**IV.**
**Jogszabályi környezet**
A 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 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 21 § (3) bekezdése értelmében a Bérleti jog átruházása, cseréje, **bérlőtársi jogviszony létesítése** esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető.

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 vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12%.

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

**Határozati javaslat**

.....év (VI. 07.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám** alatti, 35635/0/A/34 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti (galériás), 57 $m^2$ alapterületű nem lakás célú helyiségre a **Cheho Kft.** bérlővel kötött bérleti szerződés módosításához és bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a **Harminckettesburger Kft.-vel** a jelenlegi, azaz **228.321,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. június 07.

2.) a **hozzájárulás** akkor lép hatályba, amennyiben a **Harminckettesburger Kft.** (székhely:1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; cégjegyzékszám: 01-09-283500; adószám: 25582549242; képviseli: Kis Molnár Géza önálló képviseletre jogosult ügyvezető) aláírja a bérleti szerződés módosítását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. június 07.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés módosítás 1) pontja szerinti megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati

rendelet 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 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, 2017. június 02.

**Bozsik István Péter**
vagyongazdálkodási igazgató

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