

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.6. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 21-i ülésére

**Tárgy: Javaslat az Orient-Cash Kft. bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelmének elbírálására a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti, 36388/0/A/31 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1446/2011. (IX. 28.) számú határozata alapján a helyiség bérlője az Orient-Cash Kft. volt, a 2011. október 10. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes 2016. december 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződés megkötése előtt az Orient-Cash Kft. 450.885,-Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. A helyiséget a volt bérlő üzlet, büfé tevékenység céljára használta.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.379,- Ft/hó.

Az Orient-Cash Kft.-t 2016. december 06-i levelünkben értesítettük a bérleti szerződés lejáratáról, és felhívtuk a figyelmét a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelem benyújtására.

Az **Orient-Cash Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 51. fsz. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-914618; adószám: 14673317-2-42; képviseli: Zalkat Mohamedin ügyvezető) 2017. február 17. napján kérelmet nyújtott be tárgyban megjelölt helyiség tekintetében a szerződés meghosszabbítása érdekében, határozatlan időre. A bérleményt a továbbiakban irodaként szeretné üzemeltetni, tekintettel arra, hogy az eddigi tevékenységet már nem kívánja folytatni, mivel a Corvin Pláza megnyitásával a vendéglátó tevékenység veszteségesé vált. Kéri továbbá a bérleti díj csökkentését (az Orient-Cash Kft. konkrét bérleti díj ajánlatot nem tett) a szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett. Kérelméhez utólag becsatolásra került a cég 2016. évi pénzügyi beszámolója, mérlege és eredmény kimutatása, valamint pénzügyi mutatói. A kimutatásokból kiderül, hogy a cég jelenleg veszteséges. A kötelezettségeit már csak a saját tőkéből és az eredménytartalékaiból tudja rendezni. Árbevétele az előző évekhez képest jelentősen csökkent.

Az Orient-Cash Kft. jelenlegi használati díj előírása: 134.291,- Ft/hó + ÁFA.



Nyilvántartásunk szerint az Orient-Cash Kft.-nek 2017. július 30-ig nincs bérleti díj, használati díj hátraléka.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az Orient-Cash Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2015. és 2016. évben eleget tett.

Az **Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.** által 2017. június 02-án készült, és a független ingatlanszakértő által 2017. június 12-én jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értéke: **23.530.000,- Ft** (412 735,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt **irodai** tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összege 156.867,- Ft.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III. területen helyezkedik el. Rév8 Zrt.-től kapott tájékoztatás alapján azonban fenntartási kötelezettséget nem érint, nincs akadálya a bérbeadásnak.

Mivel az Orient-Cash Kft. korábbi bérleti szerződése 2016. december 31. napján megszűnt és a bérlő a bérleti jogviszony meghosszabbítását a szerződés megszűnését követően kezdeményezte, a helyiség új bérbeadására van lehetőség.

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti szerződés megkötését az **Orient-Cash Kft.-vel**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység céljára a számított 156.867,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (a korábban befizetett óvadék összegének a jelenlegi bérleti díj alapján számolt összegre történő feltöltése), és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A bérleti szerződés újbóli megkötése az Önkormányzat számára előnyös. A határozati javaslat elfogadása az Önkormányzat bérleti díj előirányzatát pozitívan befolyásolja.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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



A Rendelet 12. § (2) bekezdés értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Rendelet 14. § (1) bekezdés alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. 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 14. § (2) bekezdés alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

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

### Határozati javaslat

.....év. (VIII.21.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám** alatti, 36388/0/A/31 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget használó **Orient-Cash Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 51. fsz. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-914618; adószám: 14673317-2-42; képviseli: Zalkat Mohedin ügyvezető) korábbi bérleti jogviszonyának meghosszabbításához és a bérleti díj csökkentésére vonatkozó kérelmében foglaltakhoz.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 21.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám** alatti, 36388/0/A/31 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához az **Orient-Cash Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 51. fsz. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-914618; adószám: 14673317-2-42; képviseli: Zalkat Mohedin ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai** tevékenység céljára **156.867,- Ft + ÁFA /hó bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 21.


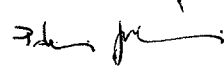
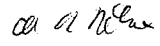
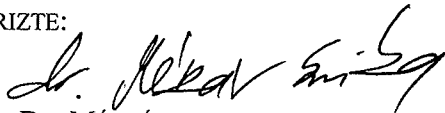
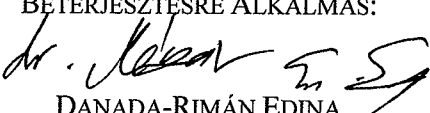
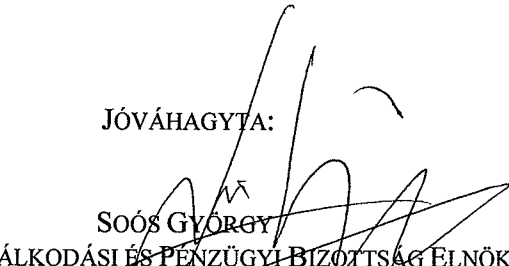
3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését - a korábban befizetett óvadék összegének a jelenlegi bérleti díj alapján számolt összegre történő feltöltése mellett - valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. szeptember 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. augusztus 15.

  
**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 ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

