

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. március 5-i ülésére

Tárgy: Az EBONI 2000 Kft. és a J & G BROTHER Kft. közös kérelme bérlőtársi jogviszony megszüntetésére a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szilvási Tímea 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, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti, 38793/7/A/139 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 152 db albetét található, melyből 8 db van önkormányzati tulajdonban, ebből 3 db bérlő által lakott lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, melyből egy db bérlős és 4 db üres. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **16.992,- Ft/hó.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) **114/2011. (I.26.)** számú határozata alapján az **EBONI 2000 Kft.** (székhelye: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 7.; adószáma: 12820544-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-705007; képviselője: Huszár Tünde ügyvezető) és a **J & G Brother Kft.** (székhelye: 1089 Budapest, Kőrös utca 31. 3. em. 26.; adószáma: 13114165-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-719395; képviselője: Ibrahim Gorgi ügyvezető) bérlőtársak (a továbbiakban együtt: Bérlőtársak) bérelték a helyiséget a 2011. február 16. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel kötött bérleti szerződés alapján.

Az EBONI 2000 Kft. és a J & G Brother Kft. **vendéglátás** céljára használja a helyiséget.

Az EBONI 2000 Kft. és a J & G Brother Kft. 2017. december 15. napján közös kérelemmel fordult Irodánkhoz, melyben a bérlőtársi jogviszony megszüntetését kérik, valamint, hogy a tulajdonos járuljon hozzá, ahhoz, hogy a helyiséget az EBONI 2000 Kft. bérelje tovább vendéglátó tevékenységre, a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek változatlanul hagyásával, különös tekintettel a bérleti díj jelenlegi összegére.

Az EBONI 2000 Kft. egyidejűleg jelezte, hogy a cégnél vezető tisztségviselő változás történt. Az EBONI 2000 Kft. jelenlegi vezető tisztségviselője Huszár Tünde ügyvezető. A bérlő adatainak

JW
1

módosulása tekintetében a rendelet 23. § (4) bekezdés a) pontjára figyelemmel a bérbeadó szervezet saját hatáskörében jogosult eljárni, így az külön tulajdonosi hozzájárulást nem igényel

A jelenlegi bérleti díj előírás: **113.834,- Ft/hó + ÁFA**+közüzemi és különszolgáltatási díjak.

Az EBONI 2000 Kft. és a J&G Brother Kft. bérlőtársaknak 2018. február 28. napjáig bérleti díj hátraléka nincs.

A 2011. február 16. napján kelt bérleti szerződés megkötésekor a J&G Brother Kft. bérlő 384.015,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. Az óvadék összege nem került felhasználásra, tekintettel arra, hogy a bérlőknek nem volt bérleti díj elmaradásuk. A J&G Brother Kft. 2018. február 26-án írásban nyilatkozott, hogy a befizetett óvadék visszafizetésére nem tart igényt.

A Grifon Property Kft. által 2018. január 19. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. február 7. napján jóváhagyott értékelés szerint a helyiség **forgalmi értéke 21.500.000,- Ft** (325.758,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 215.000,- 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 területet nem érint.

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony megszüntetését a fenti helyiség tekintetében az EBONI 2000 Kft. és a J&G Brother Kft. bérlőtársak között, valamint a bérleti jogviszony folytatásának engedélyezését az **EBONI 2000 Kft.-nek** a jelenlegi bérleti díj összegén, azaz **113.834,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, az óvadék összegének feltöltésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyző előtti megtételének kötelezettségével. Azért javasoljuk a jelenlegi bérleti díj fenntartását, mivel a bérlők díjfizetési kötelezettségüknek folyamatosan eleget tettek elmaradásuk nincs az Önkormányzat felé, emellett az EBONI 2000 Kft-re jelentős terhet róna a bérleti díj megemlése a számított bérleti díj összegére. A bérleti jogviszony fenntartása az Önkormányzat érdeke a folyamatos és rendszeres bérleti díj bevétel miatt. Tekintettel arra, hogy a bérleti díj a szerződés megkötését követően az infláció összegével emelkedett, az EBONI 2000 Kft bérlőnek óvadék feltöltési kötelezettsége keletkezik. Szükséges továbbá a J&G Brother Kft. által befizetett óvadék rendezése, melyre háromoldalú engedményezési megállapodás megkötése keretében kerülne sor a bérlőtársak és az Önkormányzat között. Az engedményezési szerződés alapján, a J&G Brother Kft. az általa korábban az Önkormányzat számlájára befizetett óvadékkal összefüggő, bérlőt megillető igényeket és jogokat az EBONI 2000 Kft-re engedményezi.

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 bérleti jogviszonyt folytató bérlő részére.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, illetve új bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

A 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 9. § (3) bekezdése értelmében, ha a bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy a bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése 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. 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 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés c) és d) pontja szerint a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele, valamint kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

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) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, vendéglátás tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 12 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlőtársi jogviszony megszüntetésének, illetve a bérleti szerződés módosításának engedélyezésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../2018.() számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Vajda Péter utca 7-13. szám alatti 38793/7/A/139 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti **66 m²** alapterületű nem lakás célú helyiségre az **EBONI 2000 Kft.** (székhelye: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 7.; adószáma: 12820544-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-705007; képviselője: Huszár Tünde ügyvezető) és a **J & G Brother Kft.** (székhelye: 1089 Budapest, Kőrös utca 31. 3. em. 26.; adószáma: 13114165-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-719395; képviselője: Ibrahim Gorgi ügyvezető) bérlőtársakra vonatkozó bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. március 5.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13. szám alatti, 38793/7/A/139 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti, **66 m²** alapterületű nem lakás célú helyiségre az **EBONI 2000 Kft.** bérlővel a bérleti jogviszony folytatásához (székhelye: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 7.; adószáma: 12820544-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-705007; képviselője: Huszár Tünde ügyvezető) **113.834,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 5.

- 3.) **hozzájárul** az Önkormányzat, az EBONI 2000 Kft. (székhelye: 1089 Budapest, Vajda Péter u. 7.; adószáma: 12820544-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-705007; képviselője: Huszár Tünde ügyvezető), valamint a J&G Brother Kft. (székhelye: 1089 Budapest, Kőrös utca 31. 3. em. 26.; adószáma: 13114165-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-719395; képviselője: Ibrahim Gorgi ügyvezető) közötti, a J&G Brother Kft. által befizetett óvadékkal összefüggő igényeket és jogokat az EBONI 2000 Kft-re engedményező engedményezési szerződés megkötéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 5.

- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerint a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére és a 2.) pont szerinti bérleti szerződés módosítására és a 3.) pont szerinti engedményezési megállapodás 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) és d) pontja alapján az óvadék összegének feltöltését, valamint közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 31.

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, 2018. február 28.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	SZILVÁSI TÍMEA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	am
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETEVESZTÉSRE ALKALMAS:	
	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
	JÓVÁHAGYTA
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE