

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.sz. napirend

2.9
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. április 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Vuk és Tás Kft. bérlőtársi jogviszony létesítésére vonatkozó közös kérelmének elbírálására a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

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 Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének, Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 514/2013. (V.13.) számú határozatában döntött a tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 hrsz.-ú, 119 m² alapterületű, utcai bejáratú (tulajdoni lap szerint: üzlet) földszinti (88 m²) és pinceszinti (31 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános pályázat útján történő bérbeadásáról. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 828/2013. (VII.19.) határozatában megállapította, hogy a nyilvános, egyfordulós pályázat nyertese a Vuk és Tás Kft. (adószám: 23333435-2-13; székhely: 2120 Dunakeszi, Kölcsey utca 10., képviselő: Kovács Nelli ügyvezető). A bizottsági döntésre figyelemmel 2013. szeptember 18. napján határozott idejű, 2028. december 31. napjáig szóló, egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes helyiség bérleti szerződés megkötésre került a Vuk és Tás Kft-vel. A bérlő 2013. szeptember 26. napján vette birtokba a helyiséget, amelyet vendéglátás (szeszarusítással) tevékenység céljára használ. A bérleti szerződés 26. pontja alapján a bérlő jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.

A Vuk és Tás Kft. jelenlegi bérleti díj előírása **782.213,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi díj.**

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **22.610, Ft/hó.**

Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek **2018. április 30. napjáig 2.038.700,- Ft tartozása van.**

A Vuk és Tás Kft. bérlő 2018. április 10. napján közös kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz az Asvaganda Kft-vel (székhely: 1031 Budapest, Almási Balogh Lóránd u. 1. B. 2. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 320650; adószám: 26259479 2 41; képviseli: Kroó Ivett ügyvezető) a tárgyi címen lévő helyiség vonatkozásában bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából, változatlan tevékenység megtartásával. A közös kérelemben a Vuk és Tás Kft. képviselője a bérlőtársi jogviszony létesítésének kérését azzal indokolja, hogy a helyiség előtti terasz megszüntetése olyan bevétel kiesést okozott, hogy a bérleti díj megfizetési kötelezettségünknek nem tudnak eleget tenni. Amennyiben a bérlőtársi jogviszony létrejön, a díjfizetési fegyelem várhatóan helyre fog állni.

Az URBS Ingatlan Kft. által 2017. július 03. napján készített és Gódor László független ingatlanszakértő által 2018. február 26. napján aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a Corvin köz 4. szám alatti helyiség forgalmi értéke: 60.320.000,- Ft (580.000,-Ft/m²). A forgalmi

JW
1

érték 100 %-ának figyelembevételével, a vendéglátás szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 603.200,- Ft.

Megállapítható, hogy a Vuk és Tás 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.

Megállapítható, hogy az Asvaganda 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 2019. évben kell eleget tennie.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 47/2012. (VIII. 01.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem érint HVT területet.

Javasoljuk tárgyi helyiség tekintetében a tulajdonosi hozzájárulás megadását a bérletársi jogviszony létesítéséhez a Vuk és Tás Kft. bérlő és az Asvaganda Kft. között, vendéglátás céljára a jelenlegi, azaz 782.213,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegben, azzal a feltétellel, hogy a Vuk és Tás Kft. bérlő a tulajdonosi hozzájárulás kézhezvételét követően, a bérleti szerződés módosításáig kiegyenlíti a fennálló hátralékát.

Javasoljuk a bérletársi jogviszony létesítésére vonatkozó bérleti szerződésmódosítás közjegyzői okiratba történő foglalását.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj változatlan marad, a bérletársaknak óvadék feltöltési kötelezettsége nem keletkezik.

II. A betérjesztés indoka

A bérletársi jogviszony létesítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás és a bérleti szerződés módosítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségek kapcsán a bérletársi jogviszony létesítését, mivel a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiségeket a bérletársak továbbra is bérlik és karbantartják.

A helyiségek vonatkozásában a bérletársi jogviszony létesítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2018. 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) 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérletársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérletársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése értelmében a bérleti jog átruházása, cseréje, bérletársi 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.

Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

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 a bérlőtársi jogviszony létesítésével kapcsolatos döntését meghozni sziveskedjen.

Határozati javaslat

.....év (IV.23.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám** alatti, 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 119 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségre a **Vuk és Tás Kft.** (adószám: 23333435-2-13; székhely: 2120 Dunakeszi, Kölcsey utca 10., képviselő: Kovács Nelli ügyvezető) bérlő és az **Asvaganda Kft.** (székhely: 1031 Budapest, Almási Balogh Lóránd u. 1. B. 2. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 320650; adószám: 26259479 2 41; képviseli: Kroó Ivett ügyvezető) között bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, vendéglátás (szeszital árusítással) céljára, a jelenlegi, **782.213,-Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi-és különszolgáltatási díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. április 23.

- 2.) a tulajdonosi hozzájárulás akkor lép hatályba, amennyiben a Vuk és Tás Kft. (adószám: 23333435-2-13; székhely: 2120 Dunakeszi, Kölcsey utca 10. képviselő: Kovács Nelli ügyvezető) a tulajdonosi döntés kézhezvételét követően, a bérleti szerződés módosítását kiegyenlíti a fennálló hátralékát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. április 23.

- 3.) a tulajdonosi hozzájárulás akkor lép hatályba, amennyiben az Asvaganda Kft. (székhely: 1031 Budapest, Almási Balogh Lóránd u. 1. B. 2. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 320650; adószám: 26259479 2 41; képviseli: Kroó Ivett ügyvezető) aláírja a bérleti szerződés módosítását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. április 23.

4.) 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: 2018. május 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. április 18.

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

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE