



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslát a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz-ú helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetésére és a szerződés meghosszabbítására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

**Az SZMSZ szerint véleményezi: -**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiségre vonatkozóan 13.161,- Ft/hó.

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 nem esik HVT területre.

A helyiséget a **Cheho Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő utca 30. fsz.; adószám: 14522596-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 907695; képviseli: Ázsót Szabolcs ügyvezető) vette bérbe vendéglátóipari tevékenység céljára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1409/2010. (VIII.12.) számú határozata alapján a 2010. augusztus 31.-én kötött bérleti szerződéssel 2015. december 31-ig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29.§. szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek nem volt tartozása a bérlo kérelmére a szerződés meghosszabbításra került 2020. december 31. napjáig.

A bérlo és a **Harminckettesburger Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) közös kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 485/2017. (VII.07.) számú határozatában hozzájárult a bérlo társi jogviszony létesítéséhez. A bérleti szerződés módosításra került, mely 2020. december 31. napjáig érvényes.

A **Harminckettesburger Kft.** és a **Cheho Kft.** 2019. március 6. napján bérlo társi jogviszony megszüntetésére vonatkozó kérelmet nyújtott be, melyhez csatolták a 2017. június 16. napján kelt közös megállapodást.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 592/2019. (VI.03.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti, 35635/0/A/34 hrsz-ú, földszinti, utcai bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft. és a Harminckettesburger Kft. bérlo társak bérlo társi jogviszonyának megszüntetéséhez, azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlo jének a Harminckettesburger Kft.-t ismeri el.

A 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés d) pontja alapján – figyelemmel a 9. § (3) bekezdését – a bérleti szerződés módosítás akkor lép hatályba, ha a Harminckettesburger Kft. az óvadékot a jelenlegi, három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre feltölti, és a bérleti szerződést egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ameddig erre nem kerül sor, a helyiségre a határozathozatal időpontjában hatályos bérleti szerződés marad érvényben.

A helyiség bérleti szerződés a módosításokkal egységes szerkezetben 2019. szeptember 9. napján aláírásra került. A **Harminckettesburger Kft.** azonban többszöri felhívás ellenére a mai napig a kötelezettségei vállalására nem tett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ezért ez a szerződés nem lépett hatályba. A bérleti díj az új szerződés alapján változatlan maradt volna, így a szerződés hatályba lépésének elmaradásából az Önkormányzatot vagyoni hátrány nem érte.

A helyiséget jelenleg a **Harminckettesburger Kft.** egyedül használja, bérleti díj előírása nettó 248.519,-Ft/hó. A bérlo nek a bérbeadó felé fennálló hátraléka nincs, a 2020. novemberi bérleti díját azonban még nem rendezte.

A **Harminckettesburger Kft** és a **Cheho Kft.** képviselője 2020. november 16-án ismét kérelmezte a bérlo társi jogviszony megszüntetését, valamint a **Harminckettesburger Kft.** kérte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre vendéglátási tevékenység céljára szeszarusítással. **A kérelmező 280.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** A 2020. november 24-én megküldött levelében a bérlo előadta, hogy a koronavírus okozta járványhelyzet miatt kieső bevételei miatt nem tud magasabb összegű bérleti díjat fizetni, ezért kéri, hogy a következő öt évre a fenti összegben kerüljön megállapításra bérleti díj. Előadta továbbá, hogy alkalmazottait is megtartja a koronavírus okozta veszélyhelyzet ellenére.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. április 26. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. május 7. napján jóváhagyott, majd 2020. november 10. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 40.970.000.-Ft** (718.772,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat alapján 12% szorzóval **számítva havi nettó 409.700,- Ft.**

**Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft. és a Harminckettesburger Kft. bérlo társak bérlo társi jogviszonyának megszüntetéséhez, azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlo je a Harminckettesburger Kft. legyen.**

Azért javasoljuk a bérlőtársi jogviszony megszüntetést, mert a Cheho Kft ellen több végrehajtás is folyamatban van, valamint a bérlőtársi jogviszony fenntartása nem indokolt.

**Javasoljuk**, hogy a **Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását a Harminckettesburger Kft.-vel** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszárúsítással) az általa megajánlott **280.000.-Ft/hó +ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését.

A szerződéshosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek tartozása nem állhat fenn a szerződés megkötésekor, valamint vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését és egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tesz a szerződés mellett.

## **II.A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

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

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az

esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a vendéglátási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 12 %.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása

### Határozati javaslat

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2020. (XII. 03.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz-ú helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséről és szerződés meghosszabbításáról**

#### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a **Cheho Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő utca 30. fsz.; adószám: 14522596-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 907695; képviseli: Ázsót Szabolcs ügyvezető) és a **Harminckettesburger Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) bérlőtársak **bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez** 2020. december 31-ét követő hatállyal azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlője a **Harminckettesburger Kft.** legyen, amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására sor kerül.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **Harmickettesburger Kft.-vel** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára -szeszárúsítással -az általa megajánlott 280.000.-Ft/hó +**ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését.**
- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2020. december 31.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

Budapest, 2020. november 24.

**Kovács Ottó sk.**

igazgatósági elnök