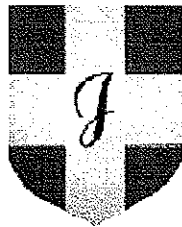


3/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2010. ^{június 2} május 19-i ülésére

Cím: Javaslát a Budapest, VIII.kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti helyiség hasznosítására

Előterjesztő: Seress Zoltán
JKS ügyvezető

Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Dr. Xantus Judit

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	2009. 05. 19.			
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság				
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság				
Népjelölti Bizottság				

19/1/2010(06.02.)

Döntés: nyílt ülés, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Igen: Nem: Tartózkodás:

Elutasítva: Elfogadva: Egyéb:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JKS Kft., GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

hitel költségekkel nem jellel

AZ ANYAG TERJEDELME:

4 oldal becs.

ÉRKEZETT

2010 MÁJ 19.

Meghívó szerinti
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

**Javaslat a Budapest, VIII.kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti helyiség
hasznosítására**

Előterjesztő: JKS Seress Zoltán ügyvezető

A testületi ülés időpontja: 2010. május 19.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Az előterjesztés készítője: JKS Kft., Gazdálkodási Ügyosztály

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 608/2006. (XII. 14.) számú határozatával ifjúsági iroda céljára biztosította a Budapest, VIII.kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti helyiség.

A **Józsefvárosi Kulturális és Sport Nonprofit Kft.** (továbbiakban JKS) 2007. november 13-án kötött szerződést a **Könyvkuckó Kereskedelmi Kulturális és Szolgáltató Kft.**-vel (1053 Budapest, Ferenciek tere 2., adószám: 12150951-1-41; cégj.sz.: 01-09-469640), a 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. sz. alatti üzlethelyiség hasznosítására.

A szerződésben a felek kikötik, hogy a bérlő saját költségén alakítja ki a vendéglátó egységet, aminek a költségei a bérleti díjból levonásra kerülnek. Az eredeti bérleti díj 180.000 Ft (Áfa mentes), 2009. április 01-től pedig **187.020 Ft+Áfa** aminek a felét, vagyis **93.510 Ft+Áfa** azaz kilencvenháromezer-ötszázötven Ft+Áfa összeget fizeti a bérlő bérleti díjként, a felújítási munkálatok fejében.

A lakóház 2009. októberéig nem járult hozzá a nyitáshoz, azonban a jogszabályi változások miatt 2009. november elsejétől erre már nem is volt szükség, így a bérlő beszerezte a szükséges hatósági engedélyeket és 2009. november 15-én megnyitotta az üzlethelyiséget. Ezt követően a lakók folyamatosan kérték, hogy a bérlő szereljen fel önálló vízórát illetve a saját költségén rendezze a szemétszállítást és annak díját, valamint lehetőség szerint tartózkodjon a hangos zene üzemeltetésétől.

E tárgykörben a mai napig nem történt megnyugtató megegyezés a bérlő és a ház lakói között. A Társasház lakói írásban kérték az Önkormányzatot, hogy intézkedjen a probléma megoldása érdekében. A Gazdálkodási Ügyosztály felkérte a JKS vezetését, hogy a helyiség hasznosítása a jövőben a Társasház egyetértésével történjen és a JKS kezdeményezze a Képviselő-testületnél a korábban jóváhagyott funkció módosítását.

A bérlő a JKS felé pontosan fizeti a bérleti díjat és a közüzemi díjak kiszámlázott tételeit és a JKS felé vállalt kötelezettségeit teljes mértékben betartja. Jelenleg nincs olyan indok, az aláírt szerződés alapján, ami arra jogosítaná a JKS-t, hogy azonnali hatállyal felmondja a szerződést! A jogalap nélküli felmondás, cca 15 millió forintba kerülne, ami a Bérlő beruházásának az értéke. Ez az összeg nem áll rendelkezésére a JKS-nek.

Fenti okok miatt felmerült a lehetősége a bérlőváltásnak. A **Cheho Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székh.: 1066 Budapest, Zichy J. u. 30.; cégjegyzékszám: 01-09-907695) ezt megelőzően a társasház közgyűlésével egyeztetett és a mellékelt nyilatkozatok (melyet a bérlők több, mint 50%-a aláírta) benyújtásával vállalja a társasház elvárásait.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a bérleti jog átadásához, illetve módosítsa korábbi határozatát és engedélyezze a helyiség vendéglátóipari célú hasznosítását.

Az új bérlő vállalta a JKS felé a bérleti szerződés létrejötte esetén a **190.000 Ft+Áfa/hó** bérleti díj és a közüzemi díjak számla ellenében történő kifizetését. Az új bérlő a szerződéstervezet értelmében már nem lesz jogosult 50 %-os bérleti díj kedvezményre a felújítások miatt. A bérleti szerződés 5 év (+5 év opcionálisan előbérleti joggal) határozott időtartamra szólna.

A 17/2005. (IV. 20.) számú rendelet 19. §-a alapján a bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg lenne.

A régi és az új bérlő a beruházások értékének megtérítéséről egymás között megállapodik, erre tekintettel javasoljuk, hogy a bérleti jog átadásakor fizetendő szerződéskötési díjtól az Önkormányzat tekintsen el.

A bérleti díj 50 %-os emelkedése nagyobb bevételhez juttatja a JKS-t, ami a feladatainak ellátásához elengedhetetlenül szükséges.

Határozati javaslat:


1. A Képviselő-testület a 608/2006. (XII. 14.) számú határozatát módosítja és engedélyezi a helyiség vendéglátóipari célú hasznosítását.
2. A Képviselő-testület engedélyezi a JKS Kft-nek, hogy a helyiséget harmadik személy részére bérbeadja és a befolyó bérleti díjat saját bevételeként felhasználja. Felkéri a JKS kft. ügyvezetőjét, hogy a kft. közszolgáltatási szerződésének jelen pont szerinti módosítását terjessze a Képviselő-testület elé.
3. A Képviselő-testület hozzájárul a bérleti jogviszony **Cheho Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székh.: 1066 Budapest, Zichy J. u. 30.; cégjegyzékszám: 01-09-907695) részére történő átadásához az alábbi lényeges feltételekkel:
 - a bérleti jogviszony időtartama: 5 év (+5 év opcionálisan előbérleti joggal)
 - bérleti díj összege: 190.000,- Ft + ÁFA/hó (évenkénti inflációs indexálással) + közüzemi díjak
 - a bérlő köteles saját költségén megállapodni az előző bérlővel az általa végzett értéknövelő beruházások megváltásáról, az új bérlő a beruházásokra, felújításra tekintettel bérleti díj kedvezményre, bérbeszámításra nem jogosult; az önkormányzat a bérleti jog átadással kapcsolatban szerződéskötési díjat nem állapít meg.
 - a bérlő köteles a működéséhez a Társasház hozzájárulását megszerezni, a hozzájárulásban foglaltakat betartani.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a JKS Kft. ügyvezetőjét, hogy a 3. pont szerinti tartalommal összeállított bérleti szerződést írja alá.

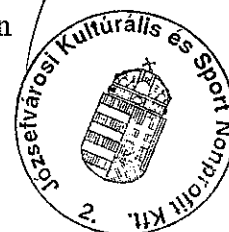
Felelős: Seress Zoltán ügyvezető

Határidő: azonnal

Budapest, 2010. május 12.


Tisztelettel:


Seress Zoltán
ügyvezető



Láttam:


Dr. Xantus Judit

jegyző 

Jogi kontroll:

A napirend 31/A pontja:

Az Amerikai Kuckó megszüntetése

(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Csécei Béla – polgármester

SZAVAZÁSNÁL JELEN VAN 24 KÉPVISELŐ
A HATÁROZATHOZATALHOZ MINŐSÍTETT SZÓTÖBBSÉG SZÜKSÉGES

HATÁROZAT:

608/2006. (XII. 14.) 15 IGEN 6 NEM 3 TARTÓZKODÁSSAL

A Képviselő-testület, úgy dönt, hogy

1.

1.1. az Amerikai Kuckó tevékenységet 2006. december 14-től megszünteti.

Felelős: polgármester

Határidő: 2006. december 14.

1.2. az Amerikai Kuckó céljára biztosított 1082 Budapest Harminckettesek tere 2. 35635/A/34 hrsz. 57 m² alapterületű helyiségcsoportot, a továbbiakban az Ifjúsági Információs Iroda alapterületének növelésére biztosítja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2006. december 14.

1.3. felkéri a Polgármestert, hogy a Képviselő-testület 2007. januári ülésére a Józsefvárosi Kulturális Központ módosított Alapító Okiratát és Szervezeti Működési Szabályzatát jóváhagyásra terjessze be.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2007. január 30.

2

2.1. az Ifjúsági Információs Iroda bővülése és az Amerikai Kuckó tevékenység megszüntetése miatt a Józsefvárosi Kulturális Központ létszámkeretét 2006. december 1-től 38 főről 37 főben, ebből a szak alkalmazotti keretet 10 főben jelöli meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2006. december 14.

2.2. az alapterület bővülése miatt az Ifjúsági Információs Iroda működési (fűtés, világítás, telefon, anyag költség) és szakmai költségeire 2007. évre egy millió forinttal többet biztosít.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2006. december 14.

2.3. a Harminckettesek tere 2. 35635/A/34 hrsz. 57 m² alapterületű helyiségcsoport felújítására és az Ifjúsági Információs Irodával történő összenyitásra - a Józsefvárosi Kulturális Központ 2006. évi költségvetésén belül - az Amerikai Kuckó céljára biztosított keretösszeg átcsoportosításával - kettő millió forintot biztosít.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2006. december 14.

3

3.1. a Józsefvárosi Kulturális Központ 2006. évi költségvetésén belül az Amerikai Kuckó megszüntetése miatt keletkezett megtakarítás összegét, mely 14.483 e Ft ezt elvonja a képviselőtestület.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2006. december 14..

3.2. a képviselőtestület a 2007. évi költségvetés megalkotásánál szem előtt tartja, hogy ezt az összeget jelen határozatával elvonta a Józsefvárosi Kulturális Központtól.

Felelős: Polgármester

Határidő: A 2007. évi költségvetés elfogadása

4. felkéri a Polgármestert, hogy a 2.2, pontokban foglaltakat a költségvetés következő módosításánál vegye figyelembe.

Felelős: Polgármester

Határidő: a költségvetés következő módosítása