



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. február 02-i ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó *[Signature]*
ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés: Dr. Mészár Erika *[Signature]*
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: A Budapest VIII., Erdélyi u. 17. szám alatti, 35125/0/A/20 hrsz-ú, az Erd-Szent Bt. használatában lévő utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogviszonyával kapcsolatos döntés

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

52/2011(11.03)

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : KISFALU KFT *[Signature]*
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL: *[Signature]*

JOGI CSOPORT: *valaki*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *Prüf felelt meg egyet*

AZ ANYAG TERJEDELME: *3 oldal Bohd G.*

ÉRKEZETT

2011 JAN 25. 1520

[Handwritten mark]

Meghívó szerinti napirendi
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

A Budapest VIII., Erdélyi u. 17. szám alatti, 35125/0/A/20 hrsz-ú, az Erd-Szent Bt. használatában lévő utcai, pincszinti nem lakás célú helyiség bérleti jogviszonyával kapcsolatos döntés

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A testületi ülés időpontja: 2011. február 02.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Balogh Erika referens

Az előterjesztés leírója: Balogh Erika referens

Tisztelt Képviselő-testület!

Az „ERD-SZENT” Bt bérlője volt az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest, VIII. Erdélyi u. 17. szám alatt található társasházi, utcai, pincszinti, (hrsz: 35125/0/A/20) 133 m² alapterületű nem lakás célú borozó helyiségnek, a 2000. július 06-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján.

A helyiség az Ingatlan-nyilvántartás adata szerint **vendéglátó egység**.

A fenti címen lévő társasház lakóközössége panasszal fordult az Önkormányzathoz a Bt tevékenysége ellen. A helyiség nem rendeltetésszerű használata (kosz, bűz, és a hajléktalanok jelenléte az üzlet környékén), engedély nélküli zenegép üzemeltetése, továbbá a helyiségben lévő főmérők leolvasásának megakadályozása miatt.

Az Önkormányzat Hatósági Ügyosztálya az ÁNTSZ-szel együtt 2009. 10. 15-én bejárást tartott a fenti címen lévő helyiségben. Ennek során megállapításra került, hogy a melegkonyha nem üzemel, szeszesített árusítanak, a zenegép működött, melyre engedélye a bérlőnek az ellenőrzés időpontjában nem volt. Az ÁNTSZ a közegészségügyi hiányosságokra tekintettel a vendéglátó egység üzemelését felfüggesztette.

A JVK Kft 2009. 10. 28-án, 2009. 12. 15-én, 2010. 02. 11-én és 2010. 03. 12-én megtartott bérleményellenőrzései során megállapította, hogy a ház lakóközössége által kifogásolt rendzavarás, engedély nélküli működés, méretlen vízfogyasztás, játékgép üzemeltetése, hangos zeneszó, az ellenőrzések időpontjában nem volt.

A Kisfalu Kft 2009. 11. 04. napján felmondta a bérleti szerződést a fenti helyiségre a bérleti díj hátralék és a helyiség nem rendeltetésszerű használata miatt. A helyiséget a bérlő/használó továbbra is a birtokában tartotta.

Az ÁNTSZ 6411-12/2009 iktatószámú határozatában engedélyezte a helyiség további üzemelését, mivel az általuk feltárt hiányosságokat a használó (bérlő) pótolta.

Csapó Györgyné (Intéző Bizottság Elnöke) a házban lakó egyik tulajdonos, időközben birtokvédelmi eljárást kért az „ERD-SZENT” Bt ellen. Ennek kapcsán Belváros- Lipótváros Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya 2010. 01. 15-én meghallgatást tartott, melyen Csapó Györgyné nem vett részt.

Belváros- Lipótváros Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya VIII/B-130003/2010. iktatószámú határozatában a Budapest VIII. Erdélyi u. 17. szám alatti Társasház (képviselő: Csapó Györgyné Intéző Bizottság elnök) panaszosnak a birtokvédelmi kérelmét elutasította.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 48/2010. (X. 20.) számú határozatában az Erd-Szent Bt bérleti jog helyreállítására vonatkozó kérelmét elutasította.

Az Erd-Szent Bt ismételten kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, melyben kifogással és fellebbezéssel élt a Bizottság döntése ellen. Indoklásul előadta, hogy a helyiséget 10 évc üzemelteti, a bérleti díjakat fizeti, a felügyeleti és szakhatóságok által előírt követelményeket teljesítette, ezekre több millió forintot költött. Véleményük szerint egy notórius feljelentő miatt indult eljárás kapcsán más kerületek is ellenőrzéseket tartottak náluk, hiányosságok nem találtak a működésükben.

Az Önkormányzati Házkezelő Irodánk 2010. december 02-án megkísérelte a helyiség birtokbavételét, amely azonban meghiúsult mivel a használó megtagadta az Önkormányzat részére történő vissza adást. A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a borozó üzemel.

A Józsefvárosi Önkormányzat Igazgatási Osztályának információja szerint Erd-Szent Bt érvényes működési engedéllyel rendelkezik.

Jelenlegi használati/ (bérleti) díj előírás a helyiségre: 81.503,-Ft/hó+Áfa (+szemétdíj). (a 2010. évi inflációs emeléssel, 2011. január 01. napjától számítva **85.497,-Ft/hó+Áfa**).

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 11.720,-Ft/hó.

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a bérlőnek 2010. december 31. napjáig a kerületben lévő helyiségeire, a **Szentkirályi u. 10. szám** alattira bruttó **428.870,-Ft (3 havi)** díjhátraléka áll fenn (részletfizetési megállapodás alapján teljesít), az **Erdélyi u. 17. szám** alatti helyiségre bruttó **207.172,-Ft (2 havi)** lejárt határidejű tartozása van.

A 35125/A/20 hrsz-ú 133 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becslült forgalmi értéke: **4.934.000,-Ft** összeg. A 275/2010. (VII. 14.) számú Képviselő-testületi határozat szerint a **12%-kal számított bérleti díj: 49.340,-Ft/hó+Áfa**.

Az Önkormányzati törvény 11. § (2) bekezdése értelmében a bizottsági döntés elleni fellebbezést a Képviselő-testület bírálja el.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Erd-Szent Bt bérleti jogviszony visszaállításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A) variáció

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

az ingatlan-nyilvántartásban a 35125/0/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Erdélyi u. 17. szám alatti, 133 m² alapterületű, utcai pinceszinti vendéglátó egység (borozó) használójának az Erd-Szent Bt **bérleti jogviszony visszaállításra vonatkozó kérelmét elutasítja.**

vagy

B) variáció

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) az ingatlan-nyilvántartásban a 35125/0/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Erdélyi u. 17. szám alatti, 133 m² alapterületű, utcai pinceszinti vendéglátó egység (borozó) használójának az Erd-Szent Bt bérleti jogviszony visszaállítására vonatkozó kérelmét támogatja, és

- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban a 35125/0/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Erdélyi u. 17. szám alatti, 133 m² alapterületű, utcai pinceszinti nem lakás céljára szolgáló vendéglátó egység újbóli bérbeadásához (bérleti jogviszony rendezése, visszaállítása) az Erd-Szent Bt részére, határozatlan időre, borozó céljára, a 2010. évi inflációs emelés figyelembevételével azaz 85.497,-Ft/hó+Áfa bérleti+ közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapítása mellett hozzájárul.
- 3.) A 2.) pontban foglaltak hatálybalépésének feltétele, hogy az „ERD-SZENT” Bt elfogadja a jelenleg hatályos rendelet szerinti helyiség bérleti szerződésben foglalt feltételeket és a szerződést aláírja. További feltétele a hatálybalépésnek, hogy a mindkét helyiségre fennálló lejárt határidejű bérleti/használati-, közüzemi- és különszolgáltatási díj+ késedelmi kamat hátralékát szerződéskötés előtt kiegyenlíti és azt igazolja.
- 4.) A 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a bérlő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére, és a 15. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft

Határidő: azonnal

Budapest, 2011. január 20.



Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi szempontból

ellenőrizte:



Dr. Mészár Erika

a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 JAN. 25.