

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.12.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 10-i ülésére

Tárgy: West-Orient Company Kft. bérlő székhely bejelentés és a tevékenységi kör bővítésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 27/b. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36437/8/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Rákóczi út 27/b.** szám alatti, **96 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **West-Orient Company Kft.** a 2013. december 12-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, üzlet, iroda és teázó szeszmentes vendéglátás tevékenységek céljára. A helyiség az ingatlan-nyilvántartás besorolása szerint üzlet.

A West-Orient Company Kft. a helyiségbe nyilvános egyfordulós pályázat útján került. A pályázat eredményének megállapításáról a Tisztelt Bizottság 1365/2013. (XII. 09.) számú határozatában döntött.

A West-Orient Company Kft. (cégjegyzékszama: 01-09-177750; székhelye: 1027 Budapest, Bem rakpart 38-39. fszt. 2.; képviseli: Lázár Sándor Attila ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti önkormányzati tulajdonú helyiségbe a Társaság székhelyként történő bejelentésének engedélyezése, továbbá a tevékenységi kör szeszessital árusításával történő kibővítése kapcsán.

II. A beterjesztés indoka

A székhely bejegyzés engedélyezése és a tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: 140.000,- Ft/hó + Áfa.

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a bérlőnek 2014. január 31. napjáig nincs bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díj hátraléka.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **18.396,- Ft/hó + Áfa.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1028/2013. (IX. 23.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően (a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7) pontjában foglaltaknak megfelelően) a pályázat kiírásban megjelölt **minimális bérleti díj 129.067,- Ft/hó + Áfa** összeg volt, a pályázati felhívásban nem került megjelölésre, hogy a helyiségben milyen tevékenység végezhető.

A bérlő a pályázatában szeszesital árusítással jelölte meg az általa végezni kívánt tevékenységet, amelyre vonatkozó információkat az előterjesztés tartalmazta, a határozati javaslat a szeszesital árusítással történő bérbeadásról szólt, a Bizottság azonban a bérbeadáshoz szeszesital árusítás nélkül járult hozzá.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdésében foglaltak szerint az olyan pályázat alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbítás esetét. A rendelkezés szerint két dologtól eltérő tartalommal nem módosítható a szerződés, a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól.

A Kisfalu Kft. jogi képviselőjének állásfoglalása szerint a pályázati kiírásban nem szerepelt olyan kitétel, hogy csak szeszmentes tevékenység végzése lehetséges a helyiségben, valamint a West-Orient Company Kft. pályázatához beadott hiánypótlásában feltüntette a szeszesital árusításra, forgalmazásra vonatkozó igényét. A bérleti szerződés módosítható, ha ezt a pályázó írásban kérte, és azt a Bizottság elfogadja.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a West-Orient Company Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében szeszesital árusításával, egyebekben a fennálló bérleti szerződésben rögzített feltételek mellett.

Javasoljuk a fenti helyiség vonatkozásában a székhelyként történő bejegyzéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a tevékenységi kör bővítéséhez. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a bérlő a helyiséget visszaadhatja az Önkormányzat birtokába és a bérbeadására ismételten pályázat kiírása válik szükségessé.

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja.

A tevékenységi kör bővítése és a székhelyként történő bejegyzése pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a Rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VII. fejezet 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Versenyeztetési Szabályzat 29. pontja értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. határozat II. fejezet 7. pontja értelmében, a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. A Képviselő-testület 7. pontja értelmében amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a.

A Rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés módosításáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni, amennyiben a bérlővel szemben nem állnak fenn kizáró okok. A Rendelet 24. § (2) bekezdés d) pontja értelmében a bérleti szerződés módosításakor a bérlőnek vállalnia kell, hogy kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (2) bekezdés szerint.

A bérlő a Rendelet 17. § (4) és a 24. § (2) bekezdése c) pontjában foglaltak alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a West-Orient Company Kft. által bérelt Budapest VIII. kerület, **36437/8/A/3** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/b.** szám alatt található, utcai, bejáratú földszinti, **96 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiségre kötött bérleti szerződés módosításához a tevékenységi kör bővítése tekintetében szeszesital árusítással, egyebekben a fennálló bérleti szerződésben rögzített feltételek mellett.
- 2.) hozzájárul a West-Orient Company Kft. által bérelt Budapest VIII. kerület, **36437/8/A/3** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 27/b.** szám alatt található, utcai, bejáratú földszinti, **96 m²** alapterületű, nem lakás célú önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségbe történő székhely bejegyzéshez azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Kft. haladéktalanul intézkedik a Cégnylvántartás módosításáról.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.)

számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 24. § (2) d) bekezdése alapján az óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) c) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

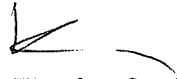
Határidő: 2014. március 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

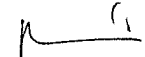
Budapest, 2014. február 28.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

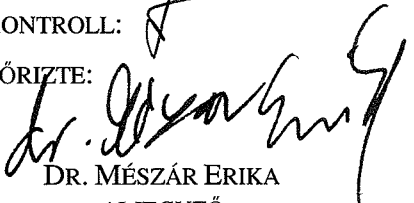
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

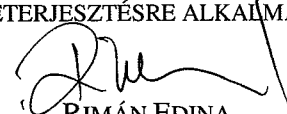
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

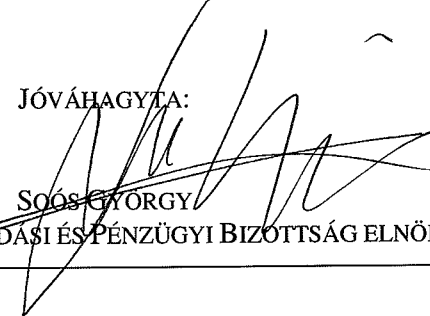

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. MÁRC 04.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE