

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.25. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

**Tárgy: Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó tevékenységi kör bővítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII., Práter u. 69. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 36116/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Práter u. 69.** szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiség bérlője **Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó** a 1999. november 08-án kelt, többször módosított bérleti szerződés értelmében. A legutolsó módosítás 2011. november 28-án kelt, a bérleti szerződés 2016. december 31. napjáig érvényes. A bérlő a helyiséget virágüzlet tevékenység céljára vette bérbe, és 161.578,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 169/2013. (II. 25.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleti szerződés módosításához és a bérleti díj 34.807,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapításához. A bérlő a határozatról 2013. március 06-án átvette az értesítést, de az új szerződést nem kötötte meg, ezért az akkor érvényes bérleti szerződésben szereplő bérleti díja maradt fenn.

2014. június 17-én a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai bérlményellenőrzést tartottak a helyiségben, ahol megállapítást nyert, hogy a bérlő virág mellett ajándéktárgy, piperecikk, valamint palackozott szeszesital árusításával foglalkozik.

**Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 69.; nyilvántartási szám: 152401) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség tevékenységi körének édesség, palackozott szeszesital, ruházat és ajándéktárgy kereskedelmével történő kibővítése kapcsán.

Kérelmében indokolásul előadta, hogy a fenti helyiségben 2001. január óta végzi folyamatosan virág, édesség, palackozott szeszesital, ruházat és ajándéktárgy kereskedelmi tevékenységét, valamint ezen termékkörből álló árukészlete van. Kérelme mellé csatolta a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala által 2001. január 18-án a helyiségre kiállított (Ikt. szám: V-776/2001; nyilvántartási szám: 3748) működési engedélyét, amely alapján a kérelemben nevezett kereskedelmi tevékenységet végzi. A Práter u. 69. szám alatti, 36116/0/A/5 hrsz-ú üzlet engedélyezett üzletkörei: virágbolt, édesség üzlet, alkohol tartalmú és egyéb ital üzlet, dohányáru üzlet, ruházati üzlet, ajándéktárgy kereskedés. Elmondása alapján a kizárólag virágárusításból befolyó bevételből nem tudná fedezni a helyiség bérleti díját. A helyiség vizesedik, ezért salétromos és évente festenie kell, ami szintén nehezen előteremthető többlet költséget jelent számára.

A vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **14.508,- Ft/hó.**

Jelenleg fizetett bérleti díj: **42.015,- Ft/hó + Áfa.**

A Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint a bérlőnek 2014. október 31. napjáig lejárt bérleti és egyéb díj hátraléka nincs.

A Grifon Property Kft. által 2014. augusztus 29-én készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **5.600.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a forgalmi érték 100%-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt virág, édesség, palackozott szeszesital, ruházat és ajándéktárgy

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 12.

kereskedelmi tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10%, az így számított bérleti díj **46.667,- Ft/hó + Áfa.**

A 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdése értelmében a helyiségben palackozott szeszesital árusítását jogszabály nem zárja ki.

Javasoljuk Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében édesség, palackozott szeszesital, ruházat és ajándéktárgy kereskedelmével, **46.667,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a tevékenységi kör bővítéséhez, amely folytán egy több mint 10 éve a területben működő, bérleti díját rendszeresen fizető vállalkozás hosszú távú további működését lehet biztosítani.

## **II. A betérjesztés indoka**

A tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult. A döntés alapján rendezhető a bérlő bérleti jogviszonya.

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

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

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a tevékenységi kör bővítéséhez kénytelen felmondani a régóta nem lakás célú helyiség bérlőjének bérleti szerződését. A felmondásból eredően a helyiség után az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik és plusz bevételi forrástól esik el, továbbá a helyiség újbóli bérbeadása is bizonytalanná válik, mivel nem lehet tudni, hogy mikor lehetne új bérleti szerződést kötni, és egy új bérlő fizetési morálja is ismeretlen, ami kockázatot jelet.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

## **IV. 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 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdése értelmében a melegkonyhas vendéglátó üzlet kivételével tilos szeszes italt kimérni nevelési-oktatási, egészségügyi, gyermek- és ifjúságvédelmi intézmény bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságon belül.

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 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 képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A bérleti díj megállapításánál a virágárusítás édesség, palackozott szeszesital, ruházat és ajándéktárgy kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 10 %-os.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő 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 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 **Budapest VIII. kerület, 36116/0/A/5** hrsz-on nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 69.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **Molnár László Jánosné egyéni vállalkozó** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör bővítése tekintetében, édesség, palackozott szeszesital, ruházat és ajándéktárgy kereskedelem, **46.667,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) 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 19. § (3) bekezdés d) pontja 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, továbbá a 19. § (3) bekezdése c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

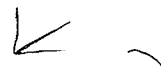
Határidő: 2014. november 24.

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. november 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

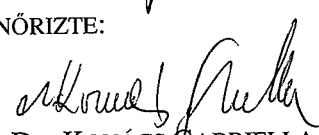
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE