

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

59
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 20-i ülésére

Tárgy: MENA GROUP TRADE Kft. bérlő tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft. Kovács Ottó igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 787/2014. (VII. 21.) számú határozata alapján, az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34676/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 16. szám alatti, 92 m²** alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **MENA GROUP TRADE Kft.** a 2014. augusztus 25-én kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget használt ruházati kereskedelem tevékenység céljára vette bérbe. A bérleti szerződés megkötése előtt a MENA GROUP TRADE Kft. 457.200,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 16.560,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 120.000,- Ft. A bérlőnek 2015. március 31. napjáig (2 havi) 319.092,- Ft bérleti díj és késedelmi kamat hátraléka van. A MENA GROUP TRADE Kft. 2015. március 02-án részletfizetési megállapodást írt alá a fennálló díjhátralékának megfizetése kapcsán.

A **MENA GROUP TRADE Kft.** bérlő (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 18.; cégjegyzékszám: 01 09 997502; adószám: 24244022-2-42; képviselő: Soleman Zareef Mena ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség tekintetében a tevékenységi kör módosítása kapcsán internet kávézó (szeszarusítása nélkül), laptop értékesítés, xbox és hasonló játékgépek üzemeltetése tevékenységekre. Továbbá vállalta az internet kávézó működtetéséhez szükséges engedélyek megszerzését. A kérelemhez csatolásra került a fenti társasház közös képviselő és az számvizsgáló bizottság tagjának aláírásával ellátott jegyzőkönyv, amely azt tartalmazza, hogy a MENA GROUP TRADE Kft. az internet kávézó működtetéséhez az alábbiakat vállalja:

- nyitva tartás 9⁰⁰ - 21⁰⁰,
- üzlet előtti takarítás a bérlő kötelezettsége,
- a társasházi „Házirend” betartása,
- az üzlet előtt csoportosulni, és hangoskodni nem lehet.

A Grifon Property Kft. 2014. április 09-én készített és 2015. április 08-án aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke: 13.900.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összeg: 92.667,- Ft.

Nem javasoljuk a MENA GROUP TRADE Kft. bérleti szerződésének módosítását internet kávézó (szeszarusítása nélkül), laptop értékesítés, xbox és hasonló játékgépek üzemeltetése tevékenység

céljára történő bérbeadásra, tekintettel arra, hogy a kerületben hasonló tevékenységeket folytató üzletek ellen sok lakossági panasz érkezett.

II. A beterjesztés indoka

A tevékenységi kör módosítása bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelem elfogadásával fennáll a veszélye annak, hogy a helyiségben folytatott tevékenység kapcsán lakossági panaszok érkeznek. A kérelem elutasítása esetén a bérlő visszaadhatja a helyiséget, és az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. 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 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 szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6%, a kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat I. Fejezet 5. pontjának p.) bekezdése szerint, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Rendelet 19. § (3) bekezdés 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 *nem járul hozzá* a Budapest VIII. kerület, 34676/0/A/2 hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 16.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **92 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **MENA GROUP TRADE Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében internet kávézó (szeszárúsítása nélkül), laptop értékesítés, xbox és hasonló játékgépek üzemeltetése tevékenységekre.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. április 13.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 ÁPR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 ÁPR 14.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE