

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

55.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 15-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., dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

Készítette: Rácz Judit 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

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 bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Mena Group Trade Kft.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 787/2014. (VII. 21.) számú határozata alapján. A bérleti szerződést 2014. augusztus 25-én határozatlan időre kötötte 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 költség fizetési kötelezettsége: 16.560,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 120.000,- Ft. A bérlőnek 2015. május 31. napjáig 248.182,- Ft bérleti díj hátraléka van, a bérlő 2015. március 02-án részletfizetési megállapodást írt alá a fennálló díjhátralékának megfizetése kapcsán.

A fenti helyiség bérlője 2015. március 25-én kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a tevékenységi kör módosítása kapcsán internet kávézó (szeszárosítás nélkül), laptop értékesítés, xbox és hasonló játékgépek üzemeltetése tevékenységekre, amelyhez a Tisztelt Bizottság 369/2015. (IV. 20.) határozatával nem járult hozzá.

A bérlő 2015. április 21-én újabb kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a tevékenységi kör módosítása kapcsán telefon, mobiltelefon és kellékei, valamint használt műszaki cikkek árusítása tevékenységekre, melyet a Tisztelt Bizottság 565/2015. (VI. 01.) számú határozatával elutasított.

A **Mena Group Trade Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 18.; cégjegyzékszám: 01-09-997502; adószám: 24244022-2-42; képviselő: Soleman Zareef Mena ügyvezető) 2015. június 01. napján, valamint 2015. június 03. napján ismételt kérelmeket nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség tekintetében a **tevékenységi kör módosítása** tárgyában használt ruha kereskedelem tevékenység mellett használt műszaki cikk árusítása tevékenységekre. Kérelmében előadta, hogy az előzetes piackutatások alapján a használsruha kereskedelem nem hozna megfelelő hasznot, ezáltal az üzlet működése veszélyben forogna, valamint az üzlet kilenc hónapja nincs nyitva és a bérleti díj fizetése jelen körülmények között

nehézséget okoz. 2015. június 03. napján kelt beadványában kérte, hogy amennyiben a Tisztelt Bizottság nem járul hozzá a használt ruha kereskedelem mellett a használt műszaki cikk árusítása tevékenységhez, úgy kéri, hogy a tevékenységi kör tekintetében GSM adásvétel tevékenységet szíveskedjenek engedélyezni.

A Grifton Property Kft. 2014. április 09. napján készített és az ingatlanszakértő által 2015. április 08. napján aktualizált értébecslés 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 összege: 92.667,- Ft.**

Nem javasoljuk a Mena Group Trade Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör módosítása tekintetében. A kérelmező eredeti szándéka szerinti használsruha üzlet megnyitásával nem kezdte meg a helyiség használatát. Kérelmeiben arra, hivatkozik, hogy az előzetes piackutatások alapján nem tudná használsruha kereskedésből kitermelni a bérleti díjat. Vélhetően ezt a piackutatást nem a bérleti szerződés megkötését követően végezte el, így erre a tevékenységre ennek megfelelően kötött bérleti szerződést. A bérleti szerződés megkötése óta a bérlő több olyan tevékenységre nyújtott be bérleti szerződés módosítási kérelmet, amelyek üzemeltetése során a bérbeadó felé panaszok érkehetnek.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

IV. Jogszabályi környezet

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 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., 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 módosítás tekintetében.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 15.


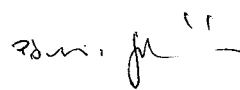
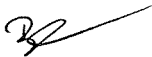



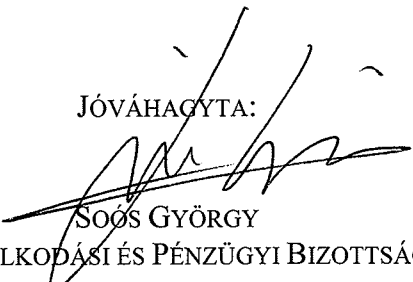
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. június 8.


dr. Pesti Ivett
 ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.	
LEÍRTA:	RÁCZ JUDIT REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 Dr. Balla Katalin jegyzői kabinetvezető	2015 JÜN 09.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 	2015 JÜN 09.  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE