

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

516sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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

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 vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 16.560,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 120.000,- Ft.

A bérlőnek 2015. június 31. napjáig bruttó 367.770,- Ft díjhátraléka van, a bérlő 2015. március 02-án részletfizetési megállapodást írt alá a fennálló díjhátralékának megfizetése kapcsán. A részletfizetési megállapodásban foglalt havi összeget és az esedékes havi bérleti díjat 2015. március, április, május hónapokban rendszeren teljesítette, júniusban csak a részlet került befizetésre.

A fenti helyiség bérlője 2015. március 25-én kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz 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 bérlő 2015. június 01. napján, valamint 2015. június 03. napján ismételt kérelmeket nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség tekintetében a **tevékenységi kör módosítása** tárgyában használt ruha kereskedelem tevékenység mellett használt műszaki cikk árusítása tevékenységre. Kérelmében előadta, hogy az előzetes piackutatások alapján a használt ruha

kereskedés 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 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 kérelmet a Tisztelt Bizottság 625/2015. (VI. 15.) számú határozatával elutasította.

A bérlő ezt követően 2015. július 15. napján kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz az általa bérelt helyiség tekintetében a tevékenységi kör módosítása tárgyában, a használt ruházati kereskedelem helyett, **új és használt műszaki termékek, új és használt mobil telefonok kiskereskedelme és szerviz** tevékenységek céljára. Kérelmében előadja, hogy a bérleti szerződés megkötése óta közel 5 millió forintot költött óvadékra, bérleti díjra, költségekre (nincs nevesítve), felújításra. Amennyiben a Bizottság hozzájárul a tevékenység módosításához vállalja, hogy kizárólag a bérleti szerződésben lévő tevékenységre fogja használni a helyiséget. Nem lesz call center, internet kávézó, vállalja, továbbá a portál teljes felújítását, a hatóság által meghatározott nyitvatartási időt betartja, az üzlet környékének tisztán tartását biztosítja.

A Grifton Property Kft. 2014. április 09. napján készített és az ingatlanszakértő által 2015. április 08. napján aktualizált értékbecslés 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.**

A határozati javaslatot elfogadó és elutasító határozati javaslat változattal készítettük el, tekintettel arra, hogy a tevékenységi kör módosítása mellett és ellene is hozhatók fel érvek, egyértelmű javaslattétellel nem tudunk élni.

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. A bérleti szerződés megkötése óta a bérlő olyan tevékenységre nyújtott be bérleti szerződés módosítási kérelmet, amelyek üzemeltetése során a bérbeadó felé panaszok érkezhettek. Azonban fennállhat annak a veszélye, hogy a kérelem elutasítása esetén a bérlő nem tudja fizetni a bérleti díjat, mellyel az Önkormányzatnak kintlévősége keletkezhet. A kérelem elfogadásával elképzelhető, hogy a bérlő panaszok nélkül rendben üzemelteti tovább az üzletet, és évekig jól fizető bérlője marad a területnek.

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 döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

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 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 változat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul 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 **új és használt műszaki termékek, új és használt mobil telefonok kiskereskedelme és szerviz tevékenységek** céljára, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 27.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 19. § (3) c)

pontja alapján a bérlő a bérleti szerződést közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészítse.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

B változat

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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2015. július 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

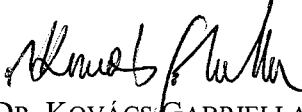
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 21.


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE