

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.21.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: New Krokodile Kft. bérlő tevékenységi kör módosítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 14. 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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1698/2011. (XI. 16.) számú határozata alapján, az Önkormányzat tulajdonát képező a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 14.** szám alatti, **36425/0/A/2** hrszú, **23 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **New Krokodile Kft.** a 2011. december 23-án kelt, 2014. november 21-én ügyvezető és székhely változás miatt módosított, határozott (2015. december 31.) idejű bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget kereskedelmi üzlet (szeszmentes büfé) és raktározás céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a New Krokodile Kft. 163.906,- Ft bruttó szerződéskötési díjat és 98.345,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 5.175,- Ft/hó.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: 28.191,- Ft. A bérlőnek 2015. június 30. napjáig hátraléka nincs.

A **New Krokodile Kft.** bérlő (székhely: 1085 Budapest, Somogyi B. u. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 970053; adószám: 23533233-2-42; képviselő: Nkie Esua Ivert ügyvezető) 2015. április 08-án kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség tekintetében a tevékenységi kör módosítása kapcsán a szeszmentes büféről, afrikai vegyes kereskedelem, élelmiszerek, és palackozott szeszital árusítása tevékenységre, a raktározási tevékenység megtartásával.

A szeszital árusítás miatt Társaságunk megkereste a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Igazgatási Irodáját. Tájékoztatásuk szerint az üzletek éjszakai nyitvatartási rendjéről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2008. (IX. 12.) sz. rendelete 2. §-a alapján az alkoholtartalmú italokat árusító élelmiszer jellegű üzletek 23 óra és 06 óra között nem tarthatnak nyitva, kivéve, ha az alkoholtartalmú italok árusítását 23 óra és 06 óra között beszüntetik.

A fenti jogszabályok betartásával a Somogyi B. u. 14. szám alatti üzlet élelmiszer kereskedelmi tevékenység céljára szeszital árusítással bérbe adható. Azonban a kereskedő 45/2008. (IX. 12.) sz. rendelet 2. §-ában meghatározott üzletek éjszakai nyitvatartási rendjét köteles betartani.

A Grifon Property Kft. által 2015. május 22-én készített értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 5.700.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (szeszárúsításos kereskedelem) 10 %-os szorzó alapján a **számított nettó havi bérleti díj összeg: 47.500,- Ft.**

Javasoljuk a New Krokodile Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör tekintetében afrikai vegyes kereskedés, élelmiszerek és palackozott szeszesital árusítása és raktározás tevékenységre, 47.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett.

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 magasabb és folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. 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 pozitívan 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 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 raktározás utcai földszinti helyiségben 8%, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 10 %-os.

A képviselő-testületi határozat 5. pont (p) bekezdése értelmében, 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 14. § (1) értelmében a hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **36425/0/A/2** hrsz-on nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 14.** szám alatt található, utcai bejáratú földszinti, **23 m²** alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **New Krokodile Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében afrikai vegyes kereskedés, élelmiszerek és palackozott szeszesital árusítása és raktározás tevékenységek céljára, **47.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása** mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatósági elnök, 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, továbbá az óvadék összegét feltöltse a 19.§ 3) d) pont értelmében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatósági elnök, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 31.

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

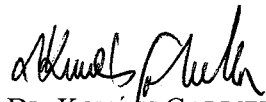
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE