

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

58

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

Tárgy: ED-RICH BT. bérlő tevékenységi kör bővítésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Beghammer Petra 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti 10 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van.

A fenti helyiséget az ED-RICH Bt. 2010. május 4-én határozott időre kötött bérleti szerződés alapján 2014. december 31-ig bérelte, kereskedelmi tevékenység, üzlet céljára. A társaság a helyiségben vegyeskereskedést (szeszárosítással) üzemeltet. A Bt.-vel a Bizottság 265/2015. (III. 23.) számú határozata alapján 2015. április 15-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttünk kereskedelmi tevékenység, üzlet és vegyeskereskedés (szeszárosítás nélkül) céljára. A bérlő összesen 40.640,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

Az **ED-RICH Bt.** (székhely: 1081 Budapest, Kisfuvaros u. 5. 2. em. 17., cégjegyzékszám: 01-06-778088, adószám: 22399638-2-42, képviseli: Kapcala Péterné ügyvezető) meghatalmazott jogi képviselője kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, a fenti helyiség tevékenységi körének szeszesisital árusításával történő kibővítése kapcsán. Kérelmükben előadják, hogy az új bérleti szerződés megkötését követő 1 hónapban – mióta szeszest italt nem árulhatnak – jelentősen csökkent az üzlet bevétele, ezzel a beltág egész családjának megélhetése került veszélybe, tekintettel, hogy ez az egyetlen bevételi forrásuk. A kérelemhez csatolásra került a Hatósági Ügyosztály 05-1652/2010. ügyiratszámú határozata, amelyben az ED-RICH Bt.-nek engedélyezik a szeszesisital forgalmazást, továbbá 25 környékbeli lakó és törzsvendég aláírása, akik a bérlő kérelmét támogatják. A cég megküldte a 2015. április és 2015. május havi ÁFA listáját, amelyből megállapítható, hogy a cég bevétele bruttó 529.673,- Ft-ról bruttó 464.394,- Ft-ra, azaz 65.279,- Ft-tal lecsökkent.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai a bérleményben 2015. november 02-án bejárást tartottak. Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a helyiségben szeszesisitalt nem árúsítanak.

Jelenlegi nettó havi bérleti díj előírás: **10.666,- Ft.**

Az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **4.321,- Ft/hó.**

A bérlőnek 2015. október 31. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A Grifton Property Kft. 2015. január 13-án készült, majd 2015. július 08-án aktualizált értékbecslése szerint, a helyiség forgalmi értéke: **1.600.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással) 10 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: **13.333,- Ft + Áfa**.

Nem javasoljuk az ED-RICH Bt. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében szeszesital árusításával.

II. A betérjesztés indoka

A tevékenységi kör bővítése bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a tevékenységi kör bővítést szeszesital árusításával nem engedélyezi a Tisztelt Bizottság, abban az esetben a bérlő visszaadhatja a helyiséget, akkor az Önkormányzat eszik a bevételtől, viszont a tulajdonában álló helyiség utáni üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége továbbra is fennáll.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) 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 (a továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.


A Képviselő-testületi 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 az élelmiszer kiskereskedelem szeszesital árusítással tevékenységhez tartozó szorzó 10 %-os.

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., Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú földszinti, 10 m²**

 2

alapterületű, nem lakás célú üzlethelyiséget bérlő **ED-RICH Bt.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör bővítése tekintetében.


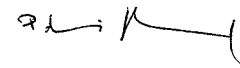
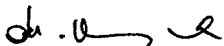

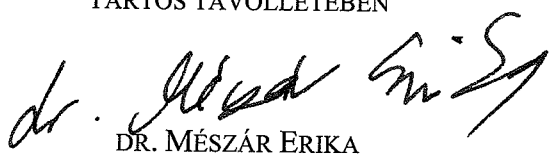
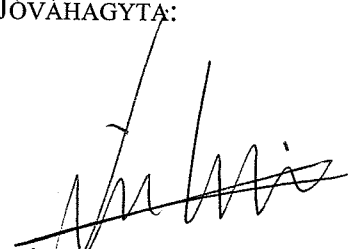
Határidő: 2015. december 14.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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. december 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2015 DEC 08.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

