

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.13.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Per-Cop Beauty Kft. bérlő tevékenységi kör módosításra irányuló kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 50. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

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

Készítette: Kubánka-Berghammer 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület 35230/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, József krt. 50. szám alatti helyiség** (bejárat a Baross utca felől), **69 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője a **Per-Cop Beauty Kft.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 18/2015. (I. 12.) számú határozata alapján 2015. február 09-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződés értelmében. A bérlő a helyiséget üzlet (fodrászat, kozmetika, műkörm-készítés) céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Per-Cop Beauty Kft. 790.945,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **10.419,- Ft/hó.**

A jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás **207.597,- Ft**, a bérlőnek 2015. november 30-ig 1 havi bérleti díj elmaradása van.

A Per-Cop Beauty Kft. bérlő és a Baro Party 22 Kft. korábban közös kérelmet nyújtottak be a Társaságunkhoz a helyiség bérleti jog átadásának engedélyezése és tevékenységi kör módosítása céljából. A Baro Party 22 Kft. a helyiségben textil és ruha kiskereskedelem tevékenységet kívánt végezni. Továbbá kérelmeztek, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a helyiség műszaki és esztétikai felújításához, melyet a Baro Party 22 Kft. saját költségén kívánt elvégezni. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1098/2015. (X. 26.) számú határozatában úgy döntött, hogy a fenti kérelemhez nem járul hozzá.

A Per-Cop Beauty Kft. (székhely: 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 195689; adószám: 25030341-2-42; képviselő: Pócsi Katalin) bérlő kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz **tevékenységi kör módosítása céljából** a jelenlegi bérleti díj megtartása mellett. A cég a helyiségben **ruházati-, textil-, lábbeli kiskereskedelem** tevékenységet kíván végezni. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A Grifon Property Kft. által 2015. szeptember 11-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a fenti helyiség forgalmi értéke: 26.700.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem) 8 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege **178.000,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2014. évben eleget tett. A 2015. május 18-án a NAV által elrendelt végrehajtási eljárás 2015. november 02-án lezárult.

Javasoljuk a Per-Cop Beauty Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör tekintetében ruházati-, textil-, lábbeli kiskereskedelem tevékenységre, 207.597,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +

közüzemi- és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett, óvadék felöltése valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. A szerződés megkötésének a feltétele, hogy a kérelmező a bérleti szerződés módosításának aláírásáig a fennálló hátralékát kiegyenlítsse.

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 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 2016. évi bérleti díj bevételét.

VI. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) 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 Képviselő-testületi határozat II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása a kiskereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8%.

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. § (2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.

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, 35230/0/A/6 hrsz.-on nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, József krt. 50.** szám alatti helyiség (bejárat a Baross utca felől), **69 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget bérlő **Per-Cop Beauty Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében **ruházati-, textil-, lábbeli kiskereskedelem** tevékenységek céljára, **207.597,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és költszolgáltatási díjak megállapítása mellett. A szerződés megkötésének a feltétele, hogy a kérelmező a bérleti szerződés módosításának aláírásáig a fennálló hátralékát kiegyenlítsse.

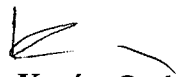
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. december 14.


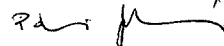
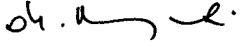
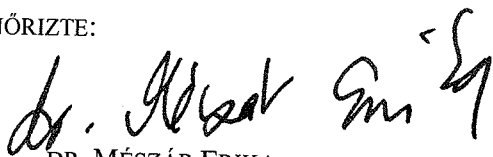
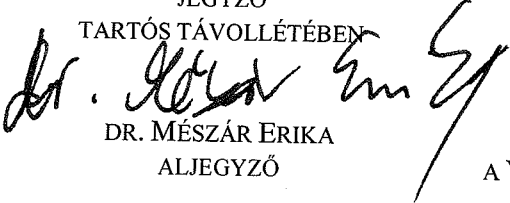
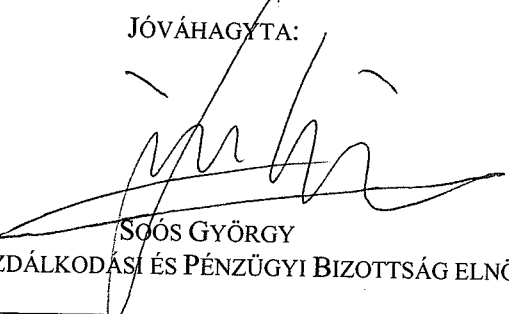
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. január 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. 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