

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

28.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 21-ei ülésére

Tárgy: A Víg utca ABC Kft. bérlo tevékenységi kör módosítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 34926/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28. szám alatti, 118 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérloje a Víg utca ABC Kft. (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 28.; cégjegyzékszám: 01-09-181524; adószám: 24772039-2-42; képviseli: Gasner Márk Regő ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 974/2015. (IX. 21.) számú határozata (felmondás miatti új bérleti jogviszony létesítése) alapján a 2015. október 19-én kelt határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel érvényes bérleti szerződés szerint. A bérlo a helyiséget élelmiszer jellegű vegyes üzlet (szeszesital forgalmazás) céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a Víg utca ABC Kft. bruttó 530.225,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 24.120,- Ft/hó.

A bérlo jelenlegi havi nettó bérleti díj előírása 139.167,- Ft, és 2016. február 29. napjáig (egy havi előírás) 225.123,- Ft díjhátraléka van.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 141/2016. (II. 15.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiséget bérlo Víg utca ABC Kft. bérleti szerződés módosításához, a tevékenységi kör módosításának tekintetében, kávézó céljára szeszesital árusítás nélkül, a jelenlegi bérleti díjon.

A bizottsági határozatról szóló értesítést Társaságunk 2016. február 18-án postázta a bérlo számára.

A Víg utca ABC Kft. újabb kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség tevékenységének módosítása kapcsán a bérleti díj és a szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett. Kérelmében leírta, hogy melegkonyhas vendéglátásra kívánja használni a továbbiakban a helyiséget alkohol árusítással.

A Grifon Property Kft. által készített és 2016. március 16-án független ingatlan szakértő által aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a fenti helyiség forgalmi értéke: 16.700.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt vendéglátás (szeszesital forgalmazásával) tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzó alapján a számított nettó havi bérleti díj összege 167.000,- Ft.

Javasoljuk a Víg utca ABC Kft. bérleti szerződésének módosítását a tevékenységi kör tekintetében vendéglátás céljára szeszesital árusításával, a számított bérleti díjon, azaz 167.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak összegén, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett, amennyiben a fennálló díjhátralék a szerződés módosítás aláírása előtt kiegyenlítésre került.

[Handwritten signature]

Nem javasoljuk a bérleti díj megállapítását a jelenlegi bérleti díj összegén, mivel az az Önkormányzat számára bérleti díj bevétel kiesést eredményezne, és a végezni kívánt tevékenység magasabb bevételt eredményezhet a bérlőnek.

II. A betérjesztés indoka

A tevékenységi kör módosítása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a 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 kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi 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 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.

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 31. pontja értelmében bérleti díj mértékéről, a bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Kt. 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 bérleti díj megállapításánál a vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12%.

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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg u. 28.** szám alatt található, 34926/0/A/3 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti, 118 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiséget bérlő **Víg utca ABC Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében vendéglátás céljára szeszesital árusításával, **139.167,- Ft/hó + ÁFA + bérleti díj +** közüzemi és költszolgáltatási díjak megállapítása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. március 21.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vig u. 28.** szám alatt található, 34926/0/A/3 hrsz.-ú, utcai bejáratú földszinti és pinceszinti, 118 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiséget bérlő **Vig utca ABC Kft.** bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör tekintetében vendéglátás céljára szeszesital árusításával, **167.000,- Ft/hó + ÁFA + bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megállapítása mellett, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyásával, amennyiben a fennálló díjhátralék a szerződés módosítás aláírása előtt kiegyenlítésre került.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. március 21.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 2.) pont szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, melynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja alapján az óvadék feltöltését, valamint a 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 30.

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

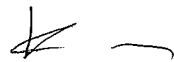
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2016. március 16.

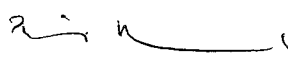


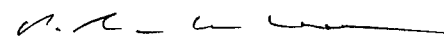
Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

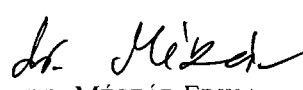
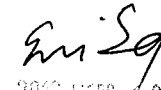
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

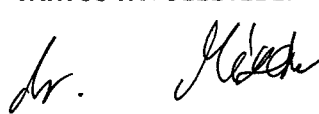

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 
2016. MÁRC. 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

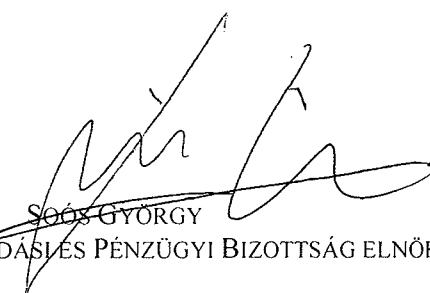
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 
2016. MÁRC. 16.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE