

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 2-i ülésére

Tárgy: Javaslát a KO-PI-JÓ Kft.-vel kötött bérleti szerződés megszüntetése a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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 Budapest VIII. kerület, 36723/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatti, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője a KO-PI-JÓ Kft. (székhely: 3032 Apc, Dózsa György út. 1.; cégjegyzékszám: 10-09-028516; adószám: 14393929-2-10; képviseli: Kovács Béla ügyvezető) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 963/2012. (VII. 25.) számú határozata (üres helyiség bérbeadás) alapján 2012. augusztus 01-én kelt határozatlan idejű közjegyzői okiratra foglalt bérleti szerződés szerint. A bérelő a helyiséget **melegkonyhas gyorsétkezdé (szeszessital árusítás nélkül)** céljára használja. A bérleti szerződés megkötése előtt a KO-PI-JÓ Kft. bruttó 131.065,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség **üzlet** besorolással szerepel.

A bérelő a helyiségre jelenleg havi nettó 36.979,- Ft bérleti díjat fizet, 2017. augusztus 31-ig bérleti díj tartozása nincs, a szeptember havi pénzügyi zárás még nem történt meg, a szeptember havi befizetéssel tartozik a bérelő.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 12.430,- Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 38. szám alatti társasház tulajdonosi közössége 2015. decemberétől kezdődően folyamatosan jelezte, hogy a fenti önkormányzati tulajdonú bérleményből ételszag terjed az utca felé, valamint a társasház légudvarában, ezzel zavarva a lakók nyugalma.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai több alkalommal végeztek bérlemény-ellenőrzést. A 2017. május 09-i ellenőrzés során, a tárgyi címen lévő társasházban enyhe ételszag volt érezhető.

A KO-PI-JÓ Kft. képviselője, Kovács Béla ügyvezetőt írásban többször is felszólítottuk az ételszag megszüntetésére, továbbá a társasház tulajdonosaival kialakult helyzet rendezése érdekében több cserhelyiség került felajánlásra a bérelőnek a Baross utcában, amelyből a bérelő egyiket sem fogadta el. Kovács Béla ügyvezető a 2016. december 07-i személyes egyeztetés során előadta, hogy a megfelelő elszívó berendezés kiépítésével mindent megtett annak érdekében, hogy a helyiségből ételszag ne

Handwritten signature and number 1

terjedjen a társasház felé. Továbbá előadta, hogy mostanra alakult ki a vendégköre, és nem kívánja a tevékenységét egy másik helyiségbe átköltöztetni.

A Társasház 2017. július 27. napján tartott rendkívüli közgyűlésen hozott 3/2017.07.27. számú határozatában 4696/10000 tulajdoni hányad arányában szavazott úgy, hogy a KO-PI-JO Kft. által üzemeltetett „Pipi-falatok” működése zavarja a tulajdonosi közösséget, egyben felkérték a közös képviselőt a JGK Zrt.-t a szükséges intézkedések megtételére.

A bérlő a helyiség büfé tevékenység kialakítása során tulajdonosi hozzájárulást és bérbeszámítást Társaságunktól nem kért.

A 2012. augusztus 01. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés 26. pontja értelmében „a bérleti jogviszonyt bármelyik szerződő fél jogosult 3 havi felmondási idővel indokolás nélkül, rendes felmondás útján felmondani”.

Javasoljuk a tárgyi címen lévő helyiség tekintetében a KO-PI-JÓ Kft. bérleti szerződésének felmondását 2018. január 31. napjára, tekintettel a tárgybani társasház tulajdonosi közösségének folyamatos panaszára.

II. A betervezés indoka

A bérleti szerződés felmondása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételeit.

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy tulajdonosi döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év (. .) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, 36723/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 38.** szám alatti, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiséget bérlő **KO-PI-JÓ Kft.** bérleti szerződését **2018. január 31. napjára** felmondja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 2.

- 2.) a KO-PI-JÓ Kft. az 1.) határozati pontban foglalt határidőig köteles a helyiséget cserhelyiség és pénzbeli térítés nélkül a Bérbeadó képviselője részére átadni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 31.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés felmondására és a felmondással kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 31.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerint a birtokbavételt követően a befizetett óvadék visszafizetésével kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 28.

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

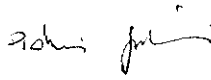
Budapest, 2017. szeptember 26.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

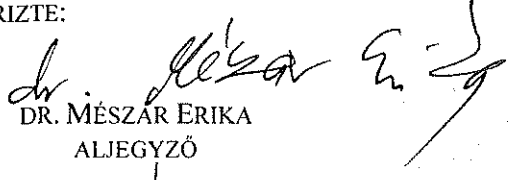
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

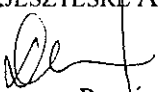
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

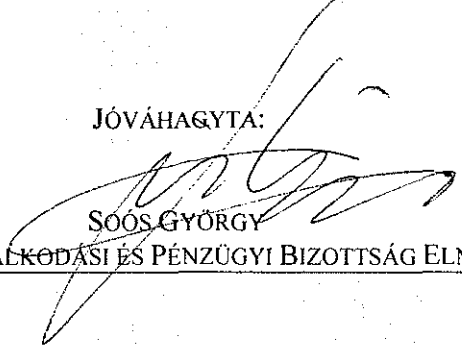
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE