

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

517.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Fényes Zoltánné egyéni vállalkozó új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 34. szám alatti önkormányzati tulajdonú 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

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 34772/0/A/33** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 34.** szám alatti, **21 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt **Fényes Zoltánné egyéni vállalkozó** a 2014. február 24-én kelt, határozott időre, 2019. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződés alapján. A helyiséget kéz- és lábápolási tevékenység, műkörömépítés, fodrászat céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 4.305,- Ft/hó.

Fényes Zoltánné egyéni vállalkozó bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2014. december 31. napjára felmondásra került. A volt bérlő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő, valamint a 2015. január 01. napjától esedékes használati díj tartozására Társaságunkkal a fennmaradó 209.078,- Ft tartozására 2015. június 15-i kezdettel, 10 havi (21.888,- Ft/hó) részletfizetési megállapodást kötött, amelyet – a használati díj fizetési kötelezettsége mellett – teljesít. Jelenleg a volt bérlőnek lejárt esedékességű tartozása nincs.

Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 18.870,- Ft.

Fényes Zoltánné egyéni vállalkozó (adószám: 66478931-4-42; székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 49-53. 6. em. 53.ajt. nyilvántartási szám: 35304292) kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, a fenti helyiség újbóli bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A helyiség 2015. július 8-án aktualizált Ingatlan-vagyonkataszter szerinti becsült értéke: **3.774.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (lakossági kisipari szolgáltatás: fodrászat, kozmetika, műkörömépítés) tartozó **6%-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 18.870,- Ft/hó.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását Fényes Zoltánné egyéni vállalkozó részére kéz- és lábápolási tevékenység, műkörömépítés, fodrászat céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, 18.870,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Amennyiben a bizottság hozzájárul az új bérleti jogviszony létesítéséhez Fényes Zoltánné egyéni vállalkozóval, úgy a bérlőnek óvadék feltöltési kötelezettsége nem lesz, tekintve, hogy a jelenlegi számított bérleti díj összege megegyezik a 2014. február 24-én, szerződésben rögzített bérleti díj

összegével. A bérlő az óvadék fizetési kötelezettségének a korábbi szerződéskötéskor eleget tett. Az óvadék összege nem került felhasználásra.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerül, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, bevétele nem, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlana.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. 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 lakossági kisipari szolgáltatás (fodrászat, kozmetika, műkörömpítés) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A rendelet 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, valamint a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 34. § b) pontja értelmében amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezzi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos 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., 34772/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatt található, 21 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig Fényes Zoltánné egyéni vállalkozó részére kéz- és lábápolási tevékenység, műkörömpítés, fodrászat céljára, 18.870,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

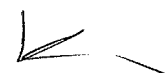
2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés a bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, 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: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA 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:


SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE