

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 5-i ülésére

Tárgy: Nagy Imréné egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 36402/4/D/3 hrsz-ú, üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 36402/4/D/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.)** szám alatti, **46 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. november 25-én vette birtokba. A helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 14.018,- Ft/hó.

Az Ideal Taste Kft. 2015. március 09-én bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre kávézó (szeszarusítással) tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, amelyhez a Tisztelt Bizottság 378/2015. (IV.20.) számú határozatában nem járult hozzá.

Nagy Imréné egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 35146285; székhely: 1191 Budapest, Kisfaludy u. 4. 5. em. 14. ajtó, adószám: 66458414-1-43, fő tevékenység: 960202, férfi-, női-, gyermekfodrászat, vállalkozói tevékenység kezdete: 2013. december 16.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez a fenti helyiség fodrászat tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Igazolás nyilvántartásba vételről, adóigazolás) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A CPR-Vagyonkezelő Kft. 2015. szeptember 02-án készített értékbecslés alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 10.300.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (fodrászat) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 51.500,- Ft**.

Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 36.050,- Ft**.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Nagy Imréné egyéni vállalkozó** részére **fodrászat** tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **36.050,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.

Javasoljuk a bérleti díj 30 %-kal történő csökkentését tekintettel a helyiség műszaki állapotára, valamint arra, hogy az Üllői úton lévő helyiségekre a Corvin Plaza nyitásával jelentősen lecsökkent a kereslet.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

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 Józsefvárosi 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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a fodrászat tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodási szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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. kerület, 36402/4/D/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 46 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel Nagy Imréné egyéni vállalkozó részére, fodrászat tevékenység céljára 36.050,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 5.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését,

valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. november 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, 2015. szeptember 28.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

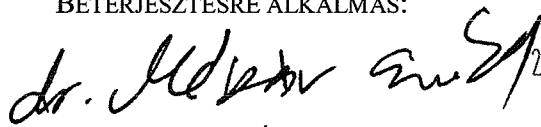
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2015 SZEPT 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2015 SZEPT 29.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE