

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/4 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/4** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.)** szám alatti, **46 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. szeptember 30-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

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

Szokolcsy Ágnes egyéni vállalkozó 2014. december 13-án bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre fodrászat tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, melyhez a Tisztelt Bizottság 65/2015. (I.26.) számú határozatában hozzájárult, azonban szerződéskötésre nem került sor, mert a kérelmező visszalépett.

**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 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: 12.400.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (fodrászat) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 62.000,- 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: 43.400,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Nagy Imréné egyéni vállalkozó** részére **fodrászat** tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, **49.600,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával.

Javasoljuk a bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését tekintettel arra, hogy az Üllői úton lévő helyiségekre a Corvin Plaza nyitásával jelentősen lecsökkent a kereslet, viszont a helyiség jó műszaki állapota nem indokolja a nagyobb összegű bérleti díj csökkentést.

#### II. A betérjesztés 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 bérbe 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 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 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/4 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel Nagy Imréné egyéni vállalkozó részére, fodrászat tevékenység céljára 49.600,- 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:

 2015 SZEPT 29.  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

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

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE