

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 12-i ülésére

Tárgy: Lakatos Angéla egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 27-29. szám alatti 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, 35437/0/A/61** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Lujza u. 27-29. szám alatti, 20 m²** alapterületű utcai bejárattal földszinti, galériázott, nem lakáscélú helyiség, amely a tulajdoni lapon üzlet besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2010. november 09-én vette birtokba, a birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiségben gázszolgáltatás nincs, vízellátás és vízvételi lehetőség van, azonban áramellátás nincs. A helyiség gépészeti vezetékének felülvizsgálata szükséges. A helyiség (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra az áramellátás helyreállítása után lesz alkalmas. Az előző bérlő a helyiségben engedély nélkül épített be galériát. Társaságunk a Bizottság döntése, valamint egy esetleges szerződés-kötés függvényében sürgősen intézkedik az áramellátás helyreállítása ügyében.

A vízőrával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **4.500,- Ft/hó.**

Lakatos Angéla egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 43408690; székhely: 1089 Budapest, Baross u. 124. 2/28; adószám: 67117880-1-42) 2015. szeptember 16-án kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség zöldség-gyümölcs üzlet céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (kérelem, igazolás az egyéni vállalkozás nyilvántartásba vételéről) becsatolásra kerültek. A kérelmező vállalkozói tevékenységét 2015. május 20-án kezdte, tevékenységei: zöldség-, gyümölcs-kiskereskedelem, virág-, koszorú-, dísznövény-kiskereskedelem. A kérelem 20.000,- Ft + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A fenti helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2012. április 30-án készített, és az ingatlanszakértő által 2015. szeptember 30-án aktualizált értékbecslése alapján: **3.400.000,- Ft.** A kérelmező részére történő bérbeadás esetén a kereskedelmi alapellátás (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **17.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett bérleti díj összege 8.500,- Ft + Áfa.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását gázszolgáltatás nélkül **Lakatos Angéla egyéni vállalkozó** részére zöldség-gyümölcs üzlet céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **20.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegében.

Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díjon való bérbeadást, tekintve, hogy a kérelmező ennél magasabb bérleti díj ajánlatot tett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, 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 4. § paragrafus (1) bekezdése szerint, bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátoló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátoló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérelő 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú 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. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi alapellátás (szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében, ha 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 bérelő 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, 35437/0/A/61 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 27-29. szám alatti, 20 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti, galériázott, nem lakás célú helyiség bérbeadásához gázszolgáltatás nélkül határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel Lakatos Angéla egyéni vállalkozó részére, zöldség-gyümölcs üzlet céljára 20.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 12.

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. október 05.


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

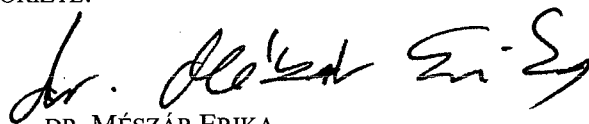
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



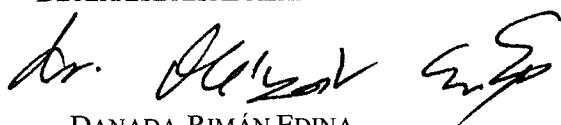
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE