

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

47.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 1-jei ülésére

Tárgy: Tóthné Korencsák Krisztina egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti üres, nem lakás célú helyiségre

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti, 36467/0/A/30 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.**

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége **3.850,- Ft/hó.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. december 16-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv alapján a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, minden közművel rendelkezik, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

2015. április 24-én [REDACTED] magánszemély kérelmet nyújtott be a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán, a bérbeadáshoz a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 506/2015. (V. 18.) számú határozatával nem járult hozzá.

A helyiségre Székely Zoltán György egyéni vállalkozó is bérbevételi kérelmet nyújtott be, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 705/2015. (VI.29.) számú határozatában elutasított.

Tóthné Korencsák Krisztina, mint a Minden Együtt Ügyviteli Kft. képviselője (cégjegyzékszám: 01 09 186771; székhely: 1085 Budapest, Somogyi B. u. 17. I. lph. 3/3.; adószám: 24868514-2-42) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség könyvelés, társasházkezelés tevékenység céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

Tóthné Korencsák Krisztina a kérelmet később módosította, és mint **Tóthné Korencsák Krisztina egyéni vállalkozó** kéri a helyiség bérbevételét, továbbra is **könyvelés, társasházkezelés** tevékenység céljára. Vállalkozói tevékenységének kezdete 2016. január 4. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az Avant.Immo Kft. 2011. november 7-én készített, majd 2015. november 30-án aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **4.250.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 28.333,- Ft/hó + ÁFA.**

A nettó 25 M Ft fogalmi értéket el nem érő, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, míg a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján. Az így **csökkentett bérleti díj 22.667,- Ft/hó + ÁFA.**

[Handwritten signature]

3 1

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását Tóthné Korencsák Krisztina egyéni vállalkozó részére könyvelés, társasházkezelés céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel 28.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a helyiség csökkentett bérleti díjon történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban a jelenlegi kérelmet megelőzően két, már elbírált kérelem is érkezett a helyiségre, azaz a bérbevételére van potenciális kereslet.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz 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 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 2016. 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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 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 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.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testületi határozat 8.a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az iroda utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, míg a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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, Somogyi Béla u. 19. szám** alatt található, **36467/0/A/30** hrsz.-ú, **20 m²** alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással **Tóthné Korencsák Krisztina egyéni vállalkozó** részére **könyvelés, társasházkezelés** tevékenység céljára, **28.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

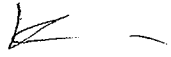
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 1.


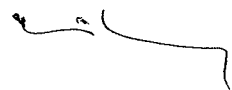



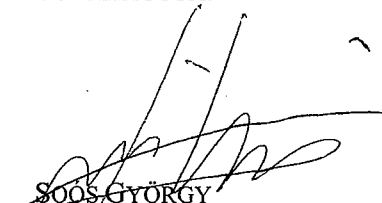
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 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 igazgatója
Határidő: 2016. március 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, 2016. január 25.


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	2016.01.25.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE