

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.8.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 15-ei 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 36402/4/D/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezésű.**

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

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

Nagy Imréné egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 35146285; székhely: 1191 Budapest, Kisfaludy u. 4. 5. em. 14. ajtó, adószám: 66458414-1-43, főtevékenység: férfi-, női-, gyermekfodrászat, vállalkozói tevékenység kezdete: 2013. december 16.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség fodrászat tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A Bizottság az 1021/2015. (X.05.) határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához Nagy Imréné egyéni vállalkozó részére fodrászat tevékenység céljára 51.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

A bérleti szerződést Nagy Imréné aláírta, azonban a bérleti szerződést nem egészítette ki a közjegyző okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal. Ezt követően Nagy Imréné **kozmetika, szépségápolás, kéz- és lábápolás, műkörömépítés, fizikai közérzet javító szolgáltatás** tevékenységi kör bővítésére adott be kérelmet. A tevékenységi kör bővítéséről szóló NAV igazolást kérelméhez csatolta.

A CPR-Vagyonkezelő Kft. által 2015. szeptember 02-án készített és független ingatlanszakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke 10.300.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (lakossági kisipari szolgáltatás) 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 időtartamba nem számít bele az az időszak, míg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj 36.050,- Ft**.

Nem javasoljuk a bérleti díj 30 %-kal történő csökkentését tekintettel arra, hogy a helyiség frekventált útvonal mellett helyezkedik el.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását Nagy Imréné egyéni vállalkozó részére fodrászat, kozmetika, szépségápolás, kéz- és lábápolás, műkörömépítés, fizikai közérzet javító szolgáltatás tevékenység céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidővel, 51.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával. A kérelmező a bérleti szerződés hatályba lépése érdekében köteles

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék címén megfizetni, illetve közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni.

II. A beterjesztés indoka

A 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 (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 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 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 %. Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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.

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, Üllői út 38-44. (44.) szám alatti, 36402/4/D/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel Nagy Imréné egyéni vállalkozó részére, fodrászat, kozmetika, szépségápolás, kéz- és lábápolás, műkörömpépítés, fizikai közérzet javító szolgáltatás tevékenység céljára 51.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 15.


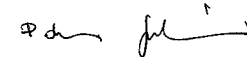


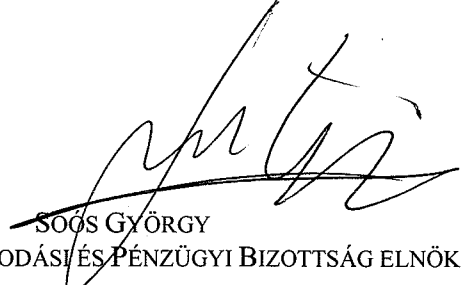
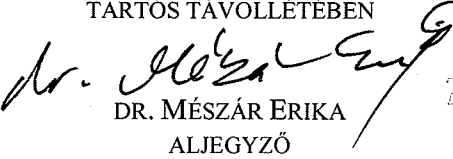
2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) 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: 2016. április 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, 2016. február 8.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 FEB 09
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 FEB 09 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

