

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 18-ai ülésére

Tárgy: Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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 18. szám alatti, 36764/0/A/4 hrsz.-ú, 63 m²** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezésű.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **16.821,- Ft/hó.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. július 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, a fűtés villannyal megoldott, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó (székhely: 2143 Kistarcsa, Balczó István u. 38.; adószám: 67362688-1-33) bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség fizikai közérzetet javító szolgáltatás és fodrászat, szépségápolás tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A kérelem 65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tartalmazott.

Kérelmezőt Társaságunk hiánypótlásra szólította fel, tekintve, hogy a 2015. november 11. napján megkezdett vállalkozói tevékenysége csak szoláriumkezelésre vonatkozik, továbbá jelenleg szünetelteti a vállalkozását. A kérelmező vállalta, hogy a Bizottság pozitív döntése után a tevékenységi kör bővítéséről szóló igazolást 15 napon belül bemutatja, továbbá a vállalkozását újra indítja.

Szijjártó-Bíró Bettina kérte még a fenti helyiség felújítási költségének bérleti díjban történő elszámolását, amelyhez a költségvetést becsatolta 564.723,- Ft + ÁFA összegben, melyből az Önkormányzati Házkezelő Iroda 65.984,- Ft + 17.816,- Ft ÁFA összeg elszámolására tett javaslatot.

A Tisztelt Bizottság a 200/2016. (II.29.) számú határozatában hozzájárult a tárgyi helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó részére fizikai közérzetet javító szolgáltatás, fodrászat és szépségápolás céljára 96.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően egyéni vállalkozói igazolványát a tevékenység végzéséhez kapcsolódó TEÁOR körökkel kibővíti, azt a szerződéskötés előtt hitelt érdemlően igazolja. A Bizottság hozzájárult továbbá a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez 65.984,- Ft + 17.816,- Ft ÁFA összeg tekintetében.

1

Szijjártó-Bíró Bettina a bérleti szerződést nem kötötte meg, hanem ismételt kérelemmel fordult Társaságunkhoz, melyben kéri a bérleti díj 75.000,- Ft + ÁFA összegben történő megállapítását, emellett nem kéri a bérbeszámítást, vállalja a saját költségen történő felújítást. Indokként előadta, hogy kisgyermekes kezdő vállalkozóként ennél több bérleti díjat nem tud kigazdálkodni, valamint a Tisztelt Bizottság sokkal kevesebb összegű bérbeszámításhoz járult hozzá, mint ahogy kérelmezte, így a felújítás költségét hitelből tudja majd fedezni.

A Grifon Property Kft. által készített, és 2015. november 25-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **14.500.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a helyiségben a fizikai közérzetet javító szolgáltatás (egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon) tartozó szorzó 8 %, fodrászat és szépségápolás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **96.667,- Ft**.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így csökkentett bérleti díj összege **67.667,- Ft + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével fizikai közérzetet javító szolgáltatás, fodrászat és szépségápolás tevékenység céljára a kérelmező által ajánlott 75.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően egyéni vállalkozói igazolványát a tevékenység végzéséhez kapcsolódó TEÁOR körökkel kibővíti, továbbá a vállalkozását újra indítja, és annak megtörténtét a szerződéskötés előtt hitelt érdemlően igazolja.

A helyiség műszaki állapotára tekintettel javasoljuk a kérelmező bérleti díj ajánlatának az elfogadását.

Javasoljuk, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényel ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat üres helyiség állományának csökkentése, a kihasználtság és a bérleti díj bevétel növelése a cél.

Amennyiben a kérelmező által ajánlott bérleti díjon a helyiség bérbeadásához az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiség értékét, amely bevételt jelent az Önkormányzat számára.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt pozitívan befolyásolja.

A döntés 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) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (továbbiakban: 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 bérbeadási 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (továbbiakban: Határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben a fizikai közérzetet javító szolgáltatáshoz (egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon) tartozó szorzó 8%, valamint a fodrászat és szépségápolás (lakossági kisipari szolgáltatás) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Határozat 5.p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

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.) visszavonja a 200/2016. (II.29.) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 18.

2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.** szám alatti, 36764/0/A/4 hrsz.-ú, **63 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel **Szijjártó-Bíró Bettina egyéni vállalkozó** részére **fizikai közérzetet javító szolgáltatás, fodrászat és szépségápolás** céljára **75.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően egyéni vállalkozói igazolványát a tevékenység végzéséhez kapcsolódó TEÁOR körökkel kibővíti, továbbá a vállalkozását újra indítja, és azt a szerződéskötés előtt hitelt érdemlően igazolja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 18.

3.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.** szám alatti, 36764/0/A/4 hrsz.-ú, **63 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti, nem lakás célú helyiség felújításához. A kérelmezőnek vállalnia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 18.

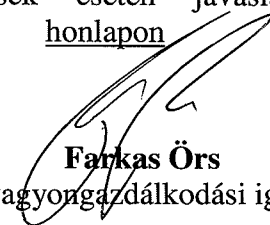


4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.)-3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (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 igazgatója
Határidő: 2016. június 30.

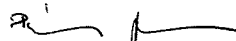
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. április 07.


Farkas Örs
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 APR 12

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 APR 12

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

