

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2...6... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 22-ei ülésére

Tárgy: Építlak Group Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vig utca 28. szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Molnár Attiláné 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Vig utca 28. szám alatti, 34926/0/A/5 hrsz.-ú, 33 m²** alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiség 2015. január 27. napján került birtokbavételre, műszaki állapota kiváló, (5) besorolású, felújított állapotú, közművekkel rendelkezik, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.767,- Ft/hó.

[REDACTED] magánszemély 2015. október 26-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiségre, azonban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1263/2015. (XII.07.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához [REDACTED] magánszemély részére.

Az Építlak Group Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-278797; székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., képviseli: Gasperek Tibor ügyvezető) 2016. július 01. napján kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a helyiség szépségszalon céljára történő bérbevétele iránt. Bérleti díj ajánlatot az eredeti kérelem nem tartalmazott, azonban az Építlak Group Kft. a helyiségre vonatkozó kérelmét 2016. július 18-án kiegészítette, 30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A benyújtott iratok és az OPTEN cégtár alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1.) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. május 05. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. július 11-én aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.370.000,- Ft** (223.200,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 36.850,- Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pontban foglaltak szerint az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 29.480,- Ft.**

Handwritten signature

A helyiség rendkívül jó műszaki állapota, valamint a kerületen belüli elhelyezkedése nem indokolja sem a csökkentett bérleti díjon, sem az Építlak Group Kft. által ajánlott összegben történő bérbeadást.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az Építlak Group Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) céljára **36.850,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének megállapítása mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség bérbeadásával a bérelő gondoskodik a helyiség karbantartásáról és az állagmegóvásról.

Amennyiben az Önkormányzat nem adja bérbe a helyiséget, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik és az utcai elhelyezkedés önkényes beköltözés veszélyét is rejtheti magában.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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.

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 továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

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 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) bekezdése 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) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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, Víg utca 28. szám alatt található, 34926/0/A/5 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az Építlak Group Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-278797; székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; képviseli: Gasperek Tibor ügyvezető) részére szépségszalon tevékenység céljára 36.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 22.

- 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 igazgatója
Határidő: 2016. október 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. augusztus 16.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGÁZOLÁS:	na
JOGI KONTROLL:	di
ELLENŐRIZTE:	DR. MÉSZÁR ÉRIKA 2016. AUG. 16. ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	DANADA-RIMÁN EDINA 2016. AUG. 16. JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE