

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

49
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 07-i ülésére

Tárgy: Botos Zsolt egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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

Készítette: Balog Erika 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, Illés u. 24. szám alatti, 36083/3/A/2 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, galériás földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 albetét található, melyből 5 önkormányzati tulajdon (2 üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség és 3 önkormányzati tulajdonú bérlős lakás), továbbá nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2013. március 25-én került birtokbavételre. A helyiség megfelelő műszaki állapotú, jó (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 2.268,- Ft/hó.

Botos Zsolt egyéni vállalkozó (székhely: 1083 Budapest, Illés u. 20. 1. 14.; nyilvántartási száma: 50863826; adószám: 67858855-1-42) 2016. szeptember 09. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség kéz és lábápolás, műkörom építés, férfi-, nő és gyermek fodrászat, szépségszalon céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges irat (vállalkozói igazolvány kiállításáról szóló értesítés) becsatolásra került.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. március 18. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. október 21. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 2.340.000,- Ft** (212.729,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának

Handwritten signature
1

figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 11.700,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: 5.850,- Ft.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Botos Zsolt egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, szépségszalonnak tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **11.700,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, tekintettel arra, hogy a helyiség jó (4) műszaki állapotban van.

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 mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség felújításáról, karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana.

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

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 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 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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a lakossági kisipari szolgáltatás 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, Illés u. 24. szám** alatti, 36083/3/A/2 hrsz.-ú, **11 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Botos Zsolt egyéni vállalkozó** (székhely: 1083 Budapest, Illés u. 20. 1. 14.; nyilvántartási száma: 50863826; adószám: 67858855-1-42) részére, szépségszalon tevékenység céljára, **11.700,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 07.


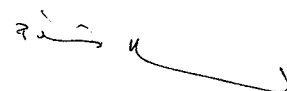
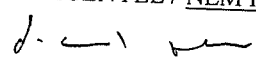

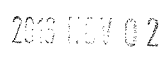
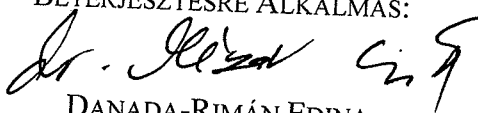
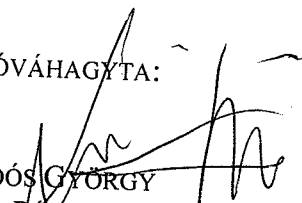
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó 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. december 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. november 2.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

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