

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

45.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-i ülésére

Tárgy: AGYON SZABÁSZAT Kft. és [REDAKTOR] adószámmal rendelkező magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 69. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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

Készítette: Kubát Sándorné 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, Práter utca 69. szám alatti, 36116/0/A/4 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 albetét található, melyből 16 db van önkormányzati tulajdonban. 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 db bérlős, 3 db üres), továbbá 12 db lakás (10 db bérlős, 2 db üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2014. november 13-án vette birtokba. A helyiség állapota jó, (4) műszaki besorolású, fakeretes, üvegezett bejáratú ajtaján motoros redőny található. Az utca szinten üzlettér és 2 db WC került kialakításra, továbbá egy 20 m²-es galéria, mely az üzlet használhatóságát növeli. Kevés anyagi ráfordítással a festés, burkolatjavítás megoldható. A galérián lévő elektromos bojler szolgáltatja a meleg vizet. Az ingatlanban villany és víz közmű található.

A tárgyi helyiségre 2 db bérbevételi kérelmet tartunk nyilván.

1.) **AGYON SZABÁSZAT Kft.** (székhelye: 1083 Budapest, VIII. Losonci tér 4. pince, adószáma: 24774017-1-42, cégjegyzékszám: 01-09-181628, képviseli: Khulgana Oyunchimeg /Mongólia/ ügyvezető) 2016. október 13-án nyújtott be bérbevételi kérelmet. A helyiséget **varroda, felsőruházat gyártása** céljára kívánja használni. Bérleti díj ajánlata: **30.000,- Ft/hó + Áfa**

2.) [REDAKTOR] (székhely: [REDAKTOR])
adószáma: [REDAKTOR] magánszemély 2016. október 14-én nyújtott be bérbevételi kérelmet. A helyiséget **szépségápolás, kozmetika, fodrászat** céljára kívánja használni. Bérleti díj ajánlata: **55.000,- Ft/hó + Áfa**

1

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **15.833,- Ft/hó.**

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. október 24. napján készített és Gódor László független Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő által 2016. november 07. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.940.000,- Ft** (320.579,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatási (varroda, fodrászat, kozmetika) tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 49.700,- Ft.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, **Práter utca 69.** szám alatti, 36116/0/A/4 hrsz.-ú, **31 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **AGYON SZABÁSZAT Kft.** részére, **varroda, felsőruházat gyártása tevékenység** céljára : **30.000,- Ft/hó** bérleti díj + ÁFA + közüzemi díjak összegben, mivel a kérelmező által ajánlott bérleti díj összege alacsonyabb, mint a számított bérleti díj.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, **Práter utca 69.** szám alatti, 361164/0/A/4 hrsz.-ú, **31 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével [REDACTED] a NAV által 2016. október 14-én kiadott illetőségigazolás szerinti **adószámmal rendelkező magánszemély** részére, **szépségápolás, kozmetika, fodrászat tevékenység** céljára, a kérelmező által ajánlott **55.000- Ft/hó** bérleti díj + ÁFA + közüzemi díjak összegben.

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 bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség rendbehozataláról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

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 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 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 24. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös- és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, **Práter utca 69.** szám alatti, 36116/0/A/4 hrsz.-ú, **31 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **AGYON SZABÁSZAT Kft.** (székhelye: 1083 Budapest, VIII. Losonci tér 4. pince, adószáma: 24774017-1-42, cégjegyzékszám: 01-09-181628, képviseli: Khulgana Oyunchimeg /Mongólia/ ügyvezető) részére, **varroda, felső ruházat gyártása tevékenység** céljára **30.000,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. november 28.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Práter utca 69.** szám alatti, 36116/0/A/4 hrsz.-ú **31 m²** alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, [REDACTED] (székhely: [REDACTED]) [REDACTED] adószáma: [REDACTED] **magánszemély** részére, **szépségápolás, kozmetika, fodrászat tevékenység** céljára, **55.000,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegén.**


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 28.


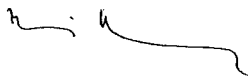
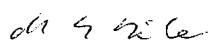

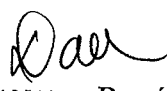
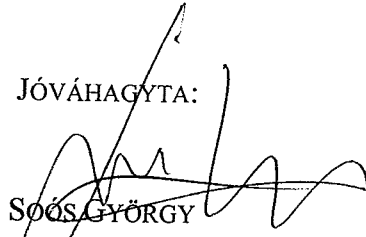
- 3.) Felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 17. § (4) bekezdése alapján bérlő, a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a Rendelet 14. § (2) bekezdése szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja.

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 22.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	7574/2016
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE