

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

47  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 19-i ülésére

**Tárgy: Cleaning-Ker Épülettisztító Kft. bérleti díj megállapításával kapcsolatos kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross utca 124. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1218/2016. (XI.28.) számú határozatában **hozzájárult** a Budapest VIII. kerület, Baross u. 124. szám alatti, 35404/0/A/1 hrsz.-ú, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-974679; adószám: 23710315-2-42; képviseli: Faragó József ügyvezető) részére, **raktározás** (takarító gépek tárolása) tevékenység céljára, a számított **64.717,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

A **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** ügyvezetője felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a bérleti díj vonatkozásában. Kérelmében előadja, hogy cége 2011. évben alakult, székhelye a kerületben van, és jelenleg is a kerületben működik. Több VIII. kerületi lakost foglalkoztat. Ezért szeretné, ha a Tisztelt Bizottság elfogadná az **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatát.**

A fenti helyiség 2012. október 01-jén került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Víz, gáz, elektromos áram szolgáltatás van. A helyiség padozata kopott, a falakon a műanyag lambéria felett falnedvesség látható. A belmagasság 4,83 m, álmennyezet van, melynek magassága 2,79 m. A vizes helyiségek burkolata közepes.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. november 14. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. november 16. napján jóváhagyott értékbécslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.415.000,- Ft** (269.656,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 129.433,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **64.717,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.** részére az általa ajánlott **54.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel kevesebb, mint a csökkentett bérleti díj összege, és ezt a helyiség műszaki állapota sem indokolja.

**Javasoljuk** a T. Bizottságnak, hogy az 1218/2016. (XI.28.) számú határozatában foglaltak fenntartása mellett hozza meg döntését.

*Handwritten signature*  
7

## **II.A betervezés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj megállapításához 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 gondoskodik arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon.

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 2017. évi bérleti díj előirányzatát.

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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díjának megállapításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

.....év. (XII. 19.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) fenntartja az 1218/2016. (XI.28.) határozatában foglaltakat.

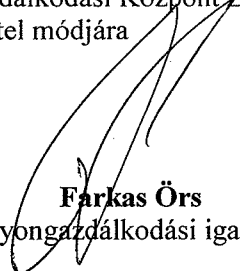
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. december 19.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés megkötésére a Budapest VIII. kerület, Baross u. 124. szám alatti, 35404/0/A/1 hrsz.-ú, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében, a **Cleaning-Ker Épülettisztító Kft.**-vel (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; cégjegyzékszám: 01-09-974679; adószám: 23710315-2-42; képviseli: Faragó József ügyvezető) az 1218/2016. (XI.28.) határozatában foglaltak szerint, 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: 2017. január 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. december 13.

  
**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

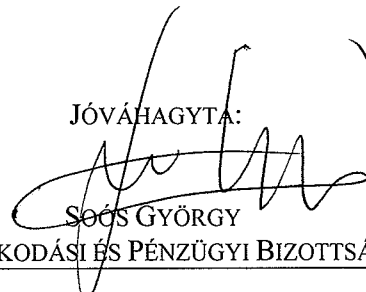
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA 2016 DEC 13.  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANÁDA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 2016 DEC 13.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE