

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. december 19-i ülésére

Tárgy: Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/B. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Diószegi Sámuel u. 10/B. szám** alatti, 35975/0/A/1 hrsz.-ú, **45 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolással szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 28 albetét található, melyből 9 van önkormányzati tulajdonban, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 bérlős, 1 üres), valamint 7 lakás (5 bérlős, 2 üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 11.970,- Ft/hó. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2012. november 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 40724096; adószáma: 66908191142; statisztikai számjele: 66908191472123101 székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel u. 16. 2. emelet 3.) kérelmet nyújtott be a helyiség vegyes bolt (szeszecskital árusítása nélkül) céljára történő bérbevételére. A kérelem **35.000,-Ft - 40.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot** tartalmaz és a szükséges irat (Igazolás) becsatolásra került.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. december 01-én készített és a Gódor László független szakértő által 2016. december 05. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **12.650.000,- Ft** (281.111,-Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás, élelmiszer jellegű vegyes üzlet szeszárúsítás nélkül tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 63.250,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó** részére a kérelmében szereplő **35.000,-Ft - 40.000,-Ft/hó + ÁFA** közötti bérleti díjon, mivel a helyiség utcai bejáratú, közepes műszaki állapotú.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, **Diószegi Sámuel u. 10/B. szám** alatti 35975/0/A/2 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadását a **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó** részére, határozatlan időre 30 napos felmondás kikötésével, élelmiszer jellegű vegyes üzlet szeszárúsítás nélküli tevékenység céljára a **számított 63.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és szolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához 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, valamint plusz bevételt is jelent.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj előirányzatot.

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 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 határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás élelmiszer jellegű vegyes üzlet szeszárusítás nélküli 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, Diószegi Sámuel u. 10/B. szám** alatti, 35975/0/A/1 hrsz.-ú, **45 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, **élelmiszer jellegű vegyes üzlet szeszárusítás nélküli tevékenység** céljára, **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó** részére, az általa ajánlott 35.000,-Ft - 40.000,-Ft/hó + ÁFA közötti bérleti díjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. december 19.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/B. szám** alatti 35975/0/A/1 hrsz.-ú, **45 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Botos Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 40724096; adószáma: 66908191142; statisztikai számjele: 66908191472123101 székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel u. 16. 2.emelet 3.) részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, **élelmiszer jellegű vegyes üzlet szeszárusítás nélküli tevékenység** céljára a **számított 63.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és szolgáltatási díjak** összegén.

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


- 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 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: 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: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

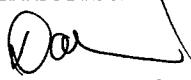
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 DEC 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 DEC 13.

JÓVÁHAGYTA:


SZŰCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE