

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 19-i ülésére

Tárgy: HANKÓ JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a 35144/1/A/20 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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, Szerdahelyi utca 2/a. szám alatti, 35144/1/A/20 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű, üres, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 albetét található, melyből 5 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban, lakás nincs. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekből 2 üres. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2017. január 3-án került birtokbavételre. A helyiség bejárata az utcafronttól nyílik. Belmagassága: 3,00 m. Az üvegezés több helyen törött. A helyiségben WC van. Gázvezeték és fűtés nincs. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású. Vízfűtés, elektromos áram szolgáltatás van. Vízfűtés és villanyóra van. A helyiség padozata járólapos, közepes állapotú. A meleg vizet 5 l-es elektromos vízmelegítő szolgáltatja. A vízes helyiségek csempézettek. A felületképzések közepes állapotúak. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 4.438,- Ft/hó.

HANKÓ JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 74-76. 1/11. vállalkozói ig. szám: EV-765271; adószám: 61350139-1-42) 2017. június 26. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **lakossági kisipari szolgáltatás** (szépségápolás, kozmetika, kéz és lábápolás) céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Hankó Józsefné 2017. április hónapban bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti épületben lévő 35144/1/A/21 számú albetétre, melynek bérbevételét a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 379/2017. (V.08.) számú határozatában engedélyezte részére. A bérleti szerződés 2017. június 12-én megkötésre került, az óvadék befizetése megtörtént, továbbá a közjegyzői okirat is elkészült. A helyiségre 85.915,-Ft nem kamatozó óvadék került befizetésre a bérleti szerződés megkötése előtt. A helyiség birtokbaadásakor a bérlő kijelentette, hogy nem ezt a bérleményt kívánja bérbe venni, mivel

megtekintés alkalmával nem ezt a helyiséget látta. Hankó Józsefné egyéni vállalkozónak a birtokba nem vett helyiségre nincs díjtartozása.

A bérbevételi kérelmen azonban ez az albetétszám szerepelt. A helyiséget nem vette birtokba és kéri a mellette lévő **35144/1/A/20-as** albetét bérbevételének engedélyezését. A két helyiség egymás mellett helyezkedik el alapterületük között is csak 1 m² eltérés van. A bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó megállapodást Hankó Józsefné egyéni vállalkozó aláírta.

Hankó Józsefné méltányosságból kéri, hogy a Bizottság tekintszen el az újbóli közjegyzői okirat elkészíttetésétől, továbbá kéri a befizetett óvadék átvezetését a másik helyiségre.

A GRIFTON Property Kft. által 2017. július 3. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. július 4. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 3.800.000,- Ft** (271.429,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **lakossági kisipari szolgáltatás** (szépségápolás, kozmetika, kéz és lábápolás) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 19.000,- Ft**.

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **15.200,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **HANKÓ JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari szolgáltatás (szépségápolás, kozmetika, kéz és lábápolás)** tevékenység céljára, a **csökkentett 15.200,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, mivel a helyiség állapota erős közepes, jó felszereltségű.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **HANKÓ JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari szolgáltatás (szépségápolás, kozmetika, kéz és lábápolás)** tevékenység **céljára**, a **számított 19.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, tekintettel a helyiség állapotára és jó felszereltségére.

Újabb óvadék befizetésére nincs szükség tekintettel arra, hogy azt már korábban befizette a kérelmező. A már befizetett óvadék átvezetésre kerül, a bérleti szerződés megkötését követően a fennmaradó összeg visszautalásra kerül a bérlőnek.

Javasoljuk továbbá, hogy a Bizottság a 35/2013.(VI.20.) számú Kt. rendelet 17.§. (5) pont a,) pontja értelmében tekintszen el az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlő általi elkészítésének kötelezettségétől, mivel a bérleti díj ÁFA nélküli összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT területet nem érint.

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 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 állagának javításáról és szinten tartásáról.

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 bevételeit.

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 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni. A Rendelet 17.§. (5) pontja értelmében a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

a,) ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot.

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 (szépségápolás, kozmetika, kéz és lábápolás) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 6, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

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, Szerdahelyi u. 2/a. szám alatti, 35144/1/A/20 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **HANKÓ JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 74-76. 1/11; vállalkozói ig. szám: EV-765271; adószám: 61350139-1-42;) részére, **lakossági kisipari szolgáltatás** (szépségápolás, kozmetika, kéz és lábápolás) **tevékenység** céljára, **19.000,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 19.

3
✓

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 a 17. § (5) bekezdés a.) alpontja alapján eltekint a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat megtételétől.




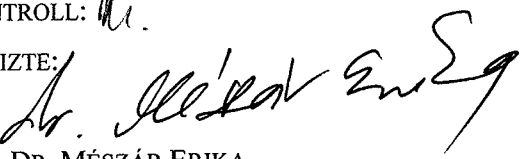

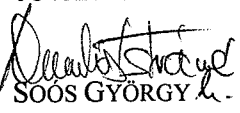
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. augusztus 31.

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, 2017. július 12.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

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