

2.2.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 14-i ülésére

Tárgy: KASZA RENÁTA egyéni vállalkozó új bérleti jogviszony iránti kérelme a Budapest VIII. kerület, Futó utca 29/a. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Futó utca 29/a.** szám alatti, 35684/2/A/20 hrsz.-ú, **20 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 23 albetét található, melyből 1 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban, jelen előterjesztésünk tárgya; önkormányzati tulajdonú lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiségre 2009. október 28.-án kötött határozott idejű bérleti szerződést a MEXA TRADE Kft. szépségszalonnak céljára, mely 2015. január 30-án meghosszabbításra került 2019. december 31.-ig. A bérleti szerződés módosításra került ügyvezető váltás és székhely változás miatt 2017. március 01-én. Ekkor lett a cég ügyvezetője Kasza Renáta. A MEXA TRADE Kft. jogutód nélküli megszűnését határozta el 2017. március 31-i dátummal, amely még nem zárult le. A Kft. ügyvezetője (Kasza Renáta) nyilatkozatban kéri a bérleti szerződés megszüntetését, valamint új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezését Kasza Renáta egyéni vállalkozó részére.

A volt ügyvezető **Kasza Renáta egyéni vállalkozói** igazolványt váltott ki (nyilvántartási száma: 51367055, székhelye: 1082 Budapest, Corvin sétány 4/C 3/8., adószáma: 68183844-1-42) 2017. április 01-én, majd 2017. június 01-én kérelmezte a bérleti szerződés módosítását, új bérleti jogviszony engedélyezését, határozatlan időre, mivel a továbbiakban **egyéni vállalkozóként kívánja a szépségszalont üzemeltetni** a fenti helyiségben. A helyiség jelenleg is Kasza Renáta birtokában van.

A helyiség bejárata az utcafrontról nyílik a kaputól jobbra. Belmagassága: 3,0 m. A helyiségben WC, kézmosó van. Gázvezeték és fűtés nincs. Vízzel, elektromos áram szolgáltatás

JK

van. Víz és villanyóra van. A helyiség padozata járólapos, közepes állapotú. A meleg vizet elektromos vízmelegítő szolgáltatja. A vizes helyiségek csempézettek. A felületképzések jó állapotúak. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.200,- Ft/hó.

A Bérelő jelenlegi bérleti díja: **34.021.- Ft/hó+ ÁFA**

A Díjbeszedő Csoporttól kapott információ szerint a bérelőnek bérleti díj hátraléka 2017. július 31.-ig nincs.

A GRIFTON Property Kft. által 2017.július 25. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017.július 31. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.800.000,- Ft** (340.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai alagsor helyiségben végzett **lakossági kisipari szolgáltatás** (szépségápolás, szolárium, kozmetika, kéz és lábápolás) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 34.000,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség vonatkozásában a MEXA TRADE Kft.-vel a bérleti jogviszony megszüntetését, továbbá **javasoljuk** a fenti helyiség vonatkozásában új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezését **KASZA RENÁTA egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari szolgáltatás** (szépségápolás, szolárium, kozmetika, kéz és lábápolás) tevékenység **céljára, 34.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésével, tekintettel a helyiség állapotára és jó felszereltségére.

Az előző bérelő MEXA TRADE Kft.(ügyvezető: Kasza Renáta) által befizetett 129.620,- Ft óvadék átvezetését kéri az új bérelő Kasza Renáta egyéni vállalkozó részére, melyről a bizottsági határozatot követően értesítjük az önkormányzat Pénzügyi Ügyosztályát.

Azért javasoljuk az új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezését, mert a tulajdonos érdekét a folyamatos bérlés és a folyamatos bérleti díj fizetése szolgálja.

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 nem érint HVT területet.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában új bérleti jogviszony létesítéséhez bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az új bérleti jogviszony engedélyezése esetén a bérleti díj fizetése folyamatos marad, mely fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról a bérelő folyamatosan gondoskodik.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a **lakossági kisipari szolgáltatás** (szépségápolás, szolárium, kozmetika, kéz és lábápolás) tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy új bérleti jogviszony engedélyezésével 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, **Futó u. 29/a. szám** alatti, 35684/2/A/20 hrsz.-ú, **20 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a MEXA TRADE Kft.-vel kötött bérleti szerződés 2017. augusztus 31. napjával történő megszüntetéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 31.

- 2.) **hozzájárul 2017. szeptember 1. napjától** új bérleti jogviszony létesítéséhez, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **KASZA RENÁTA egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Corvin sétány 4/C.: nyilvántartási szám: 51367055; adószám: 68183844-1-42;) részére, **lakossági kisipari szolgáltatás**



(szépségápolás, szolárium, kozmetika, kéz és lábápolás) **tevékenység** céljára, **34.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és kölönyszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. augusztus 14.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a Bérelő, amelynek megfizetése a MEXA TRADE Kft. által óvadékként megfizetett összeg átvezetésével történik, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés a) alpontja alapján eltekint a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat megtételétől.



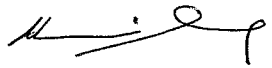
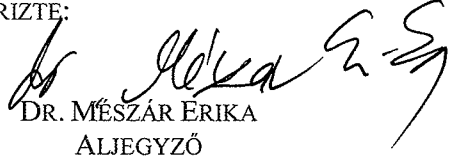
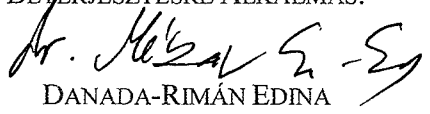

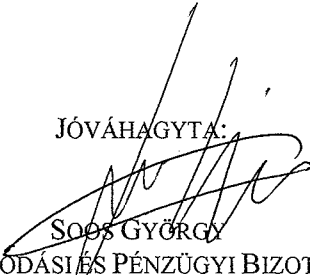
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 1.

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. augusztus 08.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

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