

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. január 29-ei ülésére

Tárgy: LKHAMSUREN OTGONJARGAL egyéni vállalkozó új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szilvási Tímea 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, Berzsényi Dániel utca 5. szám** alatti, 34615/0/A/0 hrsz.-ú, **63 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiségre az önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: **7.195,- Ft/hó**.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **1114/2017. (XII. 18.)** számú határozata alapján a helyiség bérlője Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó, a 2017. december 27. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes 2017. december 31. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) tevékenység céljára használja. A bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására nem került sor.

A helyiséget magába foglaló ingatlan 100 %-os Önkormányzati tulajdonban van, nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Lkhamsuren Otgonjargal a bérleti szerződés megkötése előtt 1 havi nettó bérleti díjnak megfelelő 76.200,-Ft nem kamatozó óvadékot fizetett, az óvadék nem került visszafizetésre a bérleti szerződés megszűnésekor.

A bérlő 2017. december 29. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség határozatlan időre történő további bérlése kapcsán, változatlan tevékenység végzésével.

Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó jelenlegi használati díj előírása: 60.000,-Ft/hó + ÁFA.



1

Nyilvántartásunk szerint az egyéni vállalkozónak 2017. december 31-ig nincs bérleti díj hátraléka.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A **Grifton Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. november 17. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. december 06. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.000.000,- Ft** (190.476,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **lakossági kisipari szolgáltatás** (varroda) tevékenységi kör esetén 6%-os szorzóval a számított **nettó havi bérleti díj: 60.000,-Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti szerződés megkötését **Lkhamsuren Otgonjargal** egyéni vállalkozóval, **lakossági kisipari szolgáltatás** (varroda) tevékenységek céljára, **határozott 1 év időtartamra**, a számított bérleti díjon, azaz **60.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, a 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének megfizetése és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A határozott, 1 évre történő bérbeadás indoka az, hogy a határozott idejű bérleti szerződés időtartama alatt a bérlő fizetési készsége és képessége egyértelműen megállapíthatóvá válik.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá csökken a közös költség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak, amennyiben továbbra is bérlő a helyiséget.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

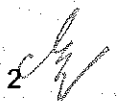
A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 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 bérbeadási 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 bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a (3) bekezdésben foglaltak kivétel köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint (4) bekezdés szerint a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben történő lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (I.29.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Berzsenyi Dániel utca 5. szám alatti, 34615/A/0 hrsz.-ú, 63 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződés hosszabbításához LKHAMSUREN OTGONJARGAL egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 9/B 4. em.16., nyilvántartási szám: 51913292) részére, határozott idejű, 1 éves időtartamra, lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) tevékenység céljára, 60.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. január 29.



- 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 14. § (2) és (4) bekezdései alapján 2 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: 2018. február 28.

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, 2018. január 23.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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