

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

3.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. február 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 118. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt mb.
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, Baross u. 118. szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 25 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 12 db önkormányzati tulajdonú, 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 6 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. február 17. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség egyterű üzlet, amelyből leválasztottak egy (WC + előtér) helyiséget. A bejáratot az utcaszintről néhány lépcsővel fentebb lehet megközelíteni. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, az ajtó kétszárnyas, fémlemezes ajtóval védett, az ablak fix fémráccsal kiegészített, közepes állapotúak. A leválasztott WC tolóajtaja faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. Az ingatlan állapota összességében jó (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **5.520,- Ft/hó.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1030/2018 (X. 25.) sz. határozatával nem járult hozzá a fenti ingatlan bérbeadásához Varga Ferencné magánszemély részére raktározás tevékenység céljára.

Farkas Angelika egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., Nyilvántartási szám: 533142338, adószáma: 69528327-1-42) 2019. február 11-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **lakossági kisipari szolgáltatás (kozmetika)** tevékenység céljára.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

M/1

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 23. napján készített, Gódor László független szakértő által 2018. február 28. napján jóváhagyott és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. október 08-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.660.000,- Ft** (386.400,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, lakossági kisipari szolgáltatás (kozmetika) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 48.300,- Ft**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Farkas Angelika egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., Nyilvántartási szám: 533142338, adószáma: 69528327-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari szolgáltatás (kozmetika)** tevékenység céljára **a számított, azaz 48.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 II. – HVT V. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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 és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik 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 2019. 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 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) 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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, **a lakossági kisipari szolgáltatás, kozmetika** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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,

1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 118.** szám alatti 35488/0/A/22 hrsz.-ú, tulajdoni lapon **25 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Farkas Angelika egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., Nyilvántartási szám: 533142338, adószáma: 69528327-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari szolgáltatás (kozmetika)** tevékenység céljára **a számított 48.300,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. február 25.

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) 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.

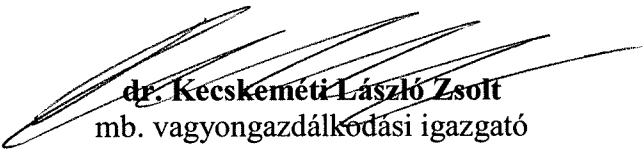
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. március 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, 2019. február 19.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE