

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.5. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: **Javaslat Hankó Józsefné egyéni vállalkozó bérlő és Hankó Edina egyéni vállalkozó között bérlőtársi jogviszony létesítésére a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/A. szám alatti (hrsz.: 35144/1/A/20) önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. dr. Kecskeméti László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi 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, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban.

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, de a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiségre 2017. július 31. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést **Hankó Józsefné** egyéni vállalkozó (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 74-76. 1. emelet 11. ajtó; nyilvántartási szám: 33973; adószáma: 61350139-1-42), **lakossági kisipari szolgáltatás (szépségápolás, kozmetika, kéz- és lábápolás)** tevékenység céljára. Hankó Józsefné egyéni vállalkozó a 2017. július 31. napján kelt bérleti szerződésből fakadó kötelezettségének teljesítése céljából 2017. június 21. napján 85.915,- Ft összegű óvadékot megfizetett. A bérlő jelenlegi bérleti díj fizetési kötelezettsége 20.001,- Ft/hó + Áfa.

A helyiség után az Önkormányzatot 4.438,- Ft közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A fenti helyiségre **Hankó Józsefné egyéni vállalkozó** (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 74-76. 1. emelet 11. ajtó; nyilvántartási szám: 33973; adószáma: 61350139-1-42), és **Hankó Edina egyéni vállalkozó** (székhely: 1078 Budapest, Nefelejcs utca 5. 2 emelet 3 ajtó; nyilvántartási száma: 52468197; adószáma: 68940906-1-42) 2019. június 21-én bérlőtársi kérelmet nyújtottak be, amelyet 2019. augusztus 12-én megerősítettek. A kérelmezők **30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tettek.**

A Grifton Property Kft. által (Toronyi Ferenc) 2019. július 15. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. július 23. napján jóváhagyott ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **6.320.000,- Ft** (fajlagos m² ár: 451.429,- Ft/m²)

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **lakossági kisipari szolgáltatás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a **számított havi nettó bérleti díj 31.600,- Ft.**

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség tekintetében a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez **Hankó Józsefné és Hankó Edina egyéni vállalkozók** részére, határozatlan időre, **lakossági kisipari szolgáltatás (kéz- és lábápolás és műkörm építés)** tevékenység céljára az általuk ajánlott **30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén, 3 havi óvadék (óvadékfeltöltés) megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével, tekintettel


1

arra, hogy a bérbeadás így folyamatos, a megajánlott bérleti díjjal a jelenlegi bérleti díj bevételénél magasabb bérleti díj érhető el.

II.A betérjesztés indoka

A bérlőtársi jogviszony létesítése tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérlőtársi jogviszony engedélyezését, mert a folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlőtársak továbbra is bérlik és karbantartják, valamint magasabb bevételhez jut az Önkormányzat.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

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 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

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, **lakossági kisipari szolgáltatás** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2019. (IX.09.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 2/A.** szám alatti, 35144/1/A/20 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Hankó Józsefné egyéni vállalkozó** (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 74-76. 1. emelet 11. ajtó; nyilvántartási szám: 33973; adószáma: 61350139-1-42), és **Hankó Edina egyéni vállalkozó** (székhely: 1078 Budapest,

Nefelejcs utca 5. 2 emelet 3 ajtó; nyilvántartási száma: 52468197; adószáma: 68940906-1-42) bérlőtársak részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kéz- és lábápolás és műköröm építés tevékenység** céljára az általuk ajánlott **30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék (óvadékfeltöltés) megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlők általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

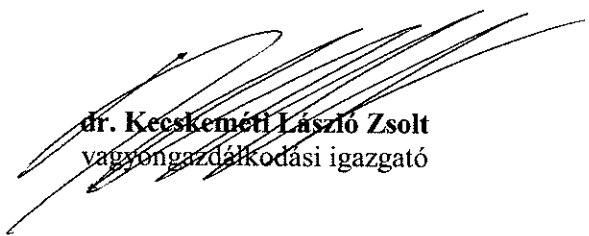
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. szeptember 9.

2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele 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 (óvadékfeltöltés) megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlők.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. október 18.

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. szeptember 3.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

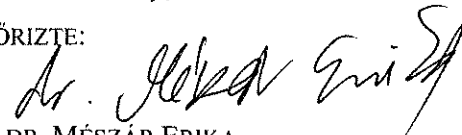
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

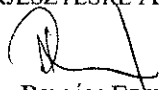
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



