

5.8.

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 2019. szeptember 23-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. földszint 12. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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, Orczy út 29. földszint 12. szám alatti 35988/0/A/39 hrsz-ú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 42 db albetét található, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, ebből 4 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2019. március 17. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az ingatlan két helyiségből egy üzlettér és egy raktárrészből áll. A helyiség belmagassága 392 cm. A falak festettek, a raktárban részben tapétázott és csempézett részek is találhatók. A raktárban került kialakításra egy WC és egy kézmosó. Az ingatlan állapota összességében közepes (3) besorolású.

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 esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

egyéni vállalkozó (székhely: _____, nyilvántartási szám: 53921295; adószám: 69950458-1-43) 2019. augusztus 2-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett üzlethelyiségre lakossági kisipari (fodrászat) tevékenység céljára.

A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 80.000,- Ft/hónap + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonerőtelő Kft.** által 2019. augusztus 22. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2017. augusztus 27. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 15.990.000,- Ft** (432.076,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **fodrászat** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 79.934,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását _____ (székhely: _____, nyilvántartási szám: 53921295; adószám: 69950458-1-43) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével lakossági kisipari (fodrászat) tevékenység céljára a számított, azaz **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

[Handwritten signature]

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség 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 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 bérbeadási 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 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 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 (fodrászat) végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (IX.23.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. földszint 12. szám alatti 35988/0/A/39 hrsz-ú, 37 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** **egyéni vállalkozó** (székhely: _____; nyilvántartási szám: 53921295; adószám: 69950458-1-43) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari szolgáltatás** (fodrászat) céljára **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és költségszolgáltatási 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. szeptember 23.

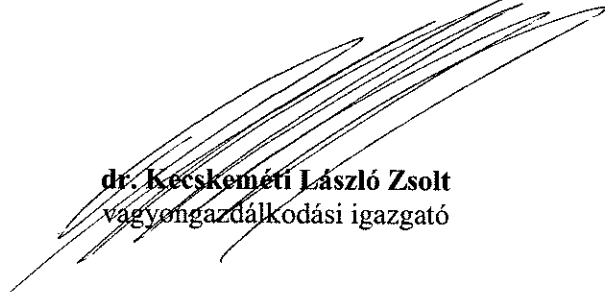
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (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. október 18.

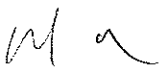
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

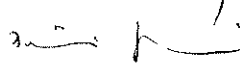
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. szeptember 17.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

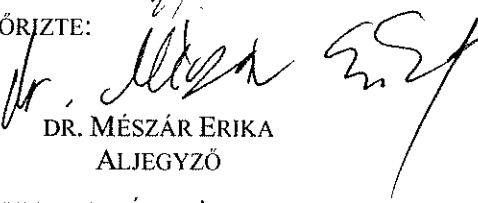
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

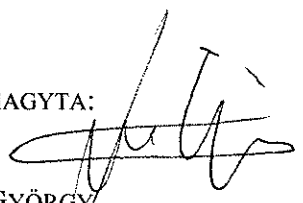
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

