

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

26
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 14-i ülésére

Tárgy: [REDAKTOR] magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 12. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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, Diószegi Sámuel u. 12. szám alatti, 35976/0/A/11 hrsz.-ú 30 m²** alapterületű üres, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely a tulajdoni lapon raktár megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 38 albetét található, melyből 12 önkormányzati tulajdon, ezen belül 1 üres helyiség és 11 bérlős lakás található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2016. május 30. napján vette birtokba. A helyiség falai vizesek, a villany- és gázóra leszerelésre, a víz elzárásra került, rossz műszaki állapotú, (2) besorolású, a közműórák hiánya miatt rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 17.100,- Ft/hó.

[REDAKTOR] **magánszemély** (HB-461/2016.) bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyban megjelölt helyiségre raktározás céljára. Indoklásul leírta, hogy lakásának kis alapterülete miatt szeretné raktározásra kibérelni, továbbá a házban végzett [REDAKTOR] munkájához kapcsolódó eszközöket is itt szeretné elhelyezni. A kérelmező a [REDAKTOR] lakásban lakik. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. július 15. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. október 05-én jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.260.000,- Ft (208.710,- Ft/m²).**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenység esetén 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 31.300,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását [REDAKTOR] **magánszemély** (HB-461/2016.) részére **raktározás** céljára, tekintettel arra, hogy fennáll a nem rendeltetésszerű használat veszélye, illetve a lakással történő összenyitás. A nem rendeltetésszerű használat megszüntetése indokolatlan plusz költségeket róna az Önkormányzatra.

1

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, ezen felül plusz bevételt is eredményez. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról és állaga megóvásáról.

Amennyiben az Önkormányzat nem adja bérbe a helyiséget, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. 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 4. § (2) bekezdése alapján, bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára, állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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 Kt. határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.


A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (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 határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari bejárattú helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 24. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös- és egyéb költségként kifizetett összeg.

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, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 12. szám alatti, 35976/0/A/11 hrsz.-ú 30 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** [redacted] **magánszemély (HB-461/2016.) részére raktározás céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.


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, 2016. november 08.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE