

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 27-i ülésére

Tárgy: Necz János Károly egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 118. szám alatti, 35488/0/A/23 hrsz.-ú üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Deák Nikolett 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/23 hrsz.-ú, **13 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 albetét található, melyből 12 önkormányzati tulajdonban van, 6 lakás (4 bérlő által lakott, 2 üres) és 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség (5 üres, 1 bérlő által használt). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. december 04. napján került birtokbavételre. A helyiség bejáratú ajtaja faszervezetű, nyitható acélpálcás fémráccsal védett, közepes állapotú, a belső ajtó faszervezetű. A padozat beton, a vizes helyiség padozata járólapos, az üzlettér padozata PVC-vel burkolt. Az üzlettér falai vakoltak, festettek, lambériázottak, melyen az egyik fal tükörrel borított, a vizes rész csempézett. Az ingatlan mindössze két helyiségből, üzlettérből és WC-mosdóból áll, amelynek belmagassága 3,7 m. A mosdó melletti falépcsőn megközelíthető egy faszervezetű, alacsony belmagasságú 1,6 m galéria, melynek területét műszaki kialakítása miatt nem vették figyelembe az értéképzésnél. A helyiségben a gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Az ingatlan állapota összességében közepes (3) besorolású.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **4.794,- Ft/hó.**

Necz János Károly egyéni vállalkozó (adószáma: 68682006-1-42; nyilvántartási száma: 52096448; székhelye: 1082 Budapest, Bacsó Béla u. 5.) 2018. február 07. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás (kéményseprő eszközök)** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A **Grifon Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2018. február 23. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. február 28. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.600.000,- Ft** (353.846,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás (kéményseprő eszközök)** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 23.000,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Necz János Károly egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás (kéményseprő eszközök) tevékenység céljára** a számított **23.000,- 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 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 üzemeltetési 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 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 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, **raktározás (kéményseprő eszközök) tevékenységhez** tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

- 1) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület Baross u. 118. szám alatti, 35488/0/A/23 hrsz.-ú, 13 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Necz János Károly egyéni vállalkozó** (adószáma: 68682006-1-42; nyilvántartási száma: 52096448; székhelye: 1082 Budapest, Bacsó Béla u. 5.) részére, **raktározás (kéményseprő eszköz) tevékenység** céljára, **23.000,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 27.


- 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.

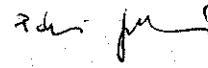


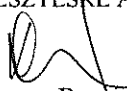
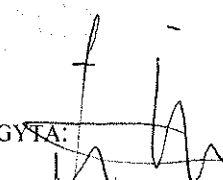
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. július 31.

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, 2018. június 19.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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