

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 2018. június 27-i ülésére

Tárgy: Bérbevételi kérelem a Budapest VIII. kerület, József utca 47. szám alatti utcai bejáratú, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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

Készítette: Szilvási Tímea 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, József utca 47. szám alatti, 35159/0/A/41 hrsz.-ú, 48 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épület 100% önkormányzati tulajdonban van, amelyben összesen 43 albetét található, 42 lakás és 1 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. július 11. napján került birtokbavételre. A helyiség falai vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak, fűtése házközponti. A vizsgált ingatlan üzlettérből, raktár + előtérből, vizesblokkból és az üzlethez tartozó loggia (árkád) részből áll. Az ingatlan műszaki állapota jó (4), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége **12.033,- Ft/hó.**

A **Három Királyfi, Három Királyné Alapítvány** (adószáma: 18659001-1-41; székhelye: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/a; nyilvántartási száma: 01-01-0012067) 2018. február 13. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be, amelyet Vígh József képviselő 2018. június 19-én elektronikus úton megerősített, miszerint a tárgyban megjelölt helyiségre továbbra is fenntartják kérelmüket, a józsefvárosi fiatalok és kismamák segítése érdekében (baba-mama klub) **szociális tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: bruttó **20.000,- Ft/hó.**

A **Grifton Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. október 06. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. április 11. napján aktualizált értékbérlés szerint a

helyiség forgalmi értéke 14.060.000,- Ft (293.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, szociális tevékenységhez tartozó 4%-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 46.867,- Ft.

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, az így számított csökkentett nettó havi bérleti díj 37.493,-Ft.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a Három Királyfi, Három Királylány Alapítvány részére az általa ajánlott bruttó 20.000,- Ft/hó bérleti díjon, valamint a csökkentett számított 37.493,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjon tekintettel a helyiség jó műszaki állapotára, jó elhelyezkedésére, továbbá arra, hogy az ingatlan a kerület dinamikus fejlődő részén található.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Három Királyfi, Három Királylány Alapítvány** (adószáma: 18659001-1-41; székhelye: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/a; nyilvántartási száma: 01-01-0012067; képviselője: Vigh József) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **szociális tevékenység** céljára, a számított bérleti díjon, azaz 46.867,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 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 nem esik HVT területre.

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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési 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, szociális tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 4 %.

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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, **József utca 47. szám** alatti **35159/0/A/41** hrsz.-ú, **48 m²** alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Három Királyfi, Három Királyné Alapítvány** (adószáma: 18659001-1-41; székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/a; nyilvántartási szám: 01-01-0012067) részére az általa ajánlatott bruttó 20.000,-Ft bérleti díj összegén.

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

2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **József utca 47. szám** alatti, **35159/0/A/41** hrsz.-ú, **48 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Három Királyfi, Három Királyné Alapítvány** (adószáma: 18659001-1-41; székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/a; nyilvántartási szám: 01-01-0012067) részére **szociális tevékenység** céljára, **46.867,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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

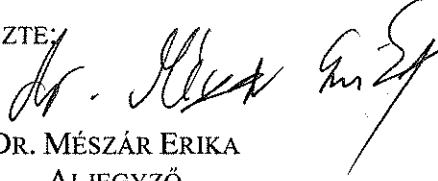
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: SZILVÁSI TÍMEA REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE