

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.10.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Tolnai Lajos u. 43/b. számú Társasház bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 43/b. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/b.** szám alatti, **34948/1/A/1** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **53 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban garázs besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. március 28-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **15.105,- Ft/hó.**

A **Tolnai Lajos u. 43/b. számú Társasház** (cím: 1084 Tolnai Lajos u. 43/b.; adószám: 27012231-1-42; képviseli: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Harmónia Társasházkezelő Iroda) 2014. október 27-én kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség közösségi és tárolási célra történő bérbevételének ügyében a társasház közgyűlésének 5/1/2014.05.12. számú határozata alapján. A közös képviselő tájékoztatása szerint társasházi közgyűlések és megbeszélések eddig a lépcsőházban kerültek megrendezésre, ezért a tulajdonosok a jövőbeni összejöveteleket a tárgyi helyiségben szeretnék megtartani. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelemben úgy nyilatkoztak, hogy a társasház bérleti díjként a mindenkori közös költséget tudja megfizetni. A Bizottság 1326/2014. (XII.12.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához a Társasház részére 25.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, azonban szerződéskötésre nem került sor.

A Tolnai Lajos u. 43/b. számú Társasház képviseletében a Harmónia Társasházkezelő Iroda 2015. június 15-én ismételt bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség közösségi és tárolási célra történő bérbevételének ügyében a társasház közgyűlésének 6/2015.05.05. számú határozat alapján. Bérleti díjként a társasház a mindenkori közös költséget kívánja megfizetni.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. november 05-én készített, majd 2015. július 21-én aktualizált értékbecslése alapján: **6.500.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén a közösségi és raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **43.333,- Ft/hó + Áfa.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, így a számított havi bérleti díj **21.667,- Ft/hó + Áfa.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/b. szám alatti, 34948/1/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 53 m² alapterületű helyiség bérbeadását határozott időre 2019. december 31. napjáig 21.667,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegén.

Tekintettel arra, hogy a helyiség huzamosabb ideje nem került hasznosításra, továbbá a helyiség műszaki állapotára, javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának önkormányzati érdekből 50 %-kal történő csökkentését.

Nem javasoljuk a helyiség közös költségen történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a társasház nem vállal az alacsonyabb bérleti díjért plusz szolgáltatást, például a helyiség saját költségen történő felújítását, ami plusz gyarapodást jelentene az Önkormányzat számára.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a közösségi célú tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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, 34948/1/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/b. szám alatt elhelyezkedő, 53 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, napjáig a Tolnai Lajos u. 43/b. sz. Társasház részére, közösségi és tárolási célra, 21.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 7.

- 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.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi 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. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdetőablán

honlapon

Budapest, 2015. augusztus 31.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: ✓

JOGI KONTROLL: ✓

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

2015 SZEPT 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2015 SZEPT 02

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE