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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 52. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 30-i ülésére

Tárgy: **bérlő bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi **Budapest VIII., Kálvária tér 16.** szám alatti, **35435/0/A/31 helyrajzi számon** nyilvántartott, utcai bejáratú, földszinti **30 m²** alapterületű (4,90 m² galéria) nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti helyiséget 2014. május 05-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.510,- Ft/hó.

[redacted] (HB-266/2015) festő és grafikus művész kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/31 helyrajzi számon nyilvántartott, 30 m² alapterületű (4,90 m² alapterületű galériás) üres önkormányzati tulajdonú üres üzlethelyiség műterem céljára történő bérbevétele kapcsán. A bérleti díj megállapítását a közös költséggel megegyező összegen kéri, továbbá kéri a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől történő eltekintést.

1988. óta bérli kerületben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci utca 41. szám alatti, 36277/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott helyiséget, ahonnan a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti helyiségbe kíván átköltözni. A Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatti helyiségre a jelenlegi bérleti díj előírása 3.630,- Ft, 2015. október 31-ig hátraléka nincs.

A Grifton-Property Kft. által 2012. október 17-én készített és 2015. november 11-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: 7.060.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt műterem tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 35.300,- Ft.**

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj: 24.710,- Ft.**

Javasoljuk a helyiség bérbeadását [redacted] részére, műterem céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a mindenkori közös költségnek megfelelő összegű (amely a határozathozatal időpontjában 6.510,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

Javasoljuk a helyiség [redacted] által ajánlott összegen történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy műteremként kerül hasznosításra a helyiség, amely tevékenységből vélhetően nem tud a bérlő egy piaci alapú bérleti díjat kigazdálkodni. A helyiségre a birtokbavétele óta nem volt érdeklődés, továbbá a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése miatt sem nagy rá a kereslet. A másik helyiségbe történő átköltözéssel az Önkormányzat magasabb bérleti díj bevételre tehet szert.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a közjegyzői okirat készítési kötelezettségtől tekintsen el egyedi döntés alapján.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely 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. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

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

A határozati javaslat elfogadása nem 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.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 helyiségben műterem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján a közjegyzői okiratot a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján nem szükséges elkészíttetni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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., 35435/0/A/31 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám** alatti, 30 m^2 alapterületű utcai bejáratú földszinti (galériás) üres, nem lakás

céljára szolgáló helyiség bérbeadását festő és grafikus művész részére műterem céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a mindenkori közös költségnek megfelelő összegű (amely a határozathozatal időpontjában 6.510,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 30.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontjában foglaltak szerint a 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 vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 31.

3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 30.

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, 2015. november 23.

Kovács Ottó
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: 2015. 11. 24.
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE