

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.2
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

Tárgy: Népszínház Kör a Polgári Értékekért bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Őrs 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, Vay Ádám u. 3. szám alatti, 34766/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, üres, utcai bejáratú, földszinti, 36 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2009. november 12. napján vette birtokba. Az értékbecslés tanúsága szerint a helyiség vizes, penészes és salétromos, felújításra szorul, közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1591/2011. (X. 26.) számú határozatában hozzájárult a tárgyi helyiség bérbeadásához F : egyéni vállalkozó részére. A kérelmező az értesítésünkben előírt határidőn belül nem kötött bérleti szerződést.

A Magyarország Nyugdíjasaiért Alapítvány (székhely: 2120 Dunakeszi, Szent István utca 83., nyilvántartási szám: 13-01-0003036, adószám: 18720095-1-13, képviseli: Dr. Gulyás István elnök) 2012. évben bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgybani helyiség bérbevétele kapcsán, de a hiánypótlásként küldött megkeresésünkre nem csatolta a szükséges iratokat, kérelmét tárgytalannak tekintettük.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 21.996,- Ft/hó.

A Népszínház Kör a Polgári Értékekért egyesület formában működő szervezet (székhely: 1087 Budapest, Berzsenyi u. 4. 1. 18.; nyilvántartási szám: 01-02-0014847; adószám: 18294028-1-42; képviseli: Oláh Zoltán elnök) kérelmet nyújtott be 2016. március 13-án Társaságunkhoz a fenti helyiség iroda és raktár céljára történő bérbevétele iránt. A szervezet vállalja a helyiség tevékenységüknek megfelelő felújítását és kialakítását, tekintettel erre, a bérleti díj közös költségen történő megállapítását kérik. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

1 

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. 2016. január 05. napján készített, független szakértő által 2016. január 13-án felülvizsgált és elfogadott értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke 8.160.000,- Ft (266.667,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt iroda és raktározás tevékenységekhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 54.400,- Ft**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 27.200,- Ft**.

Nem javasoljuk a bérleti díj megállapítását sem a számított, sem a csökkentett bérleti díjon, mivel a helyiség felújítását vállalja a leendő bérlő, továbbá a helyiség egy nem túl forgalmas utcában helyezkedik el és az elmúlt négy évben érdeklődés nem volt a bérbevitelével kapcsolatban.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a Népszínház Kör a Polgári Értékekért részére iroda és raktár céljára, határozott időre, 2020. december 31-ig, a kérelmező által megajánlott, mindenkori közös költséggel megegyező (a határozathozatal időpontjában 21.996,- Ft/hó) + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A bérleti szerződés lejártát követően az új bérleti jogviszony létesítéséről és a bérleti díj tekintetében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Népszínház Kör a Polgári Értékekért vállalja a helyiség felújítását.

Javasoljuk, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

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 helyiség bérbeadásával az Önkormányzat üres helyiség állományának és kiadásainak csökkentése, a kihasználtság és a bérleti díj bevétel növelése a cél.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, továbbá a bérlő a helyiség felújításáról és a folyamatos karbantartásáról gondoskodikna.

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 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 Bizottságot 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) 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 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 Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben történő iroda és raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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. kerület, Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 3. szám alatti, 34766/0/A/3 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Népszínház Kör a Polgári Értékekért (székhely: 1087 Budapest, Berzsenyi u. 4. 1. 18.; nyilvántartási szám: 01-02-0014847; adószám: 18294028-1-42; képviseli: Oláh Zoltán elnök) részére, iroda és raktározás céljára, határozott időre 2020. december 31. napjáig, a mindenkor közös költséggel megegyező összeg (a határozathozatal időpontjában **21.996,- Ft/hó**) + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. A bérleti szerződés lejártát követően az új bérleti jogviszony létesítéséről és a bérleti díjról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. Amennyiben a bérlő a helyiség felújítását a bérleti szerződés megkötését követő 6 hónapon belül nem végzi el, úgy a bérleti díj 54.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 3. szám alatti, 34776/0/A/3 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, utcai, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 23.

3.) a Népszínház Kör a Polgári Értékekért (székhely: 1087 Budapest, Berzsenyi u. 4. 1. 18.; nyilvántartási szám: 01-02-0014847; adószám: 18294028-1-42; képviseli: Oláh Zoltán elnök) bérlőnek vállalnia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási igényvel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 23.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-3.) pontjában meghatározott 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 egyszemélyes kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. 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, 2016. május 17.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

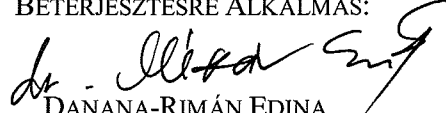
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANANA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE