

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h. 9
...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Lujza utca 26. szám alatti Társasház bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 26. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, Farkas Örs 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, Lujza u. 26. szám alatti, 35426/0/A/4 hrsz-ú, 17 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2007. május 7. napján vette birtokba, a helyiség rossz műszaki állapotú, villany, gázóra leszerelve, teljes felújításra szorul, (2) besorolású, raktározás céljára alkalmas.

A vízáteresztő helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.600,- Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület Lujza u. 26. számú Társasház tulajdonosi közössége (a továbbiakban: Társasház) képviseletében eljárva, mint az Intéző Bizottság Elnöke – bérbevétel iránti kérelmet (HB-276/2016. 04. 13.) nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyban megjelölt helyiség közösségi és irattárolás célra történő bérbevétele céljából. A bérleti díjat a mindenkori közös költség összegén kérte megállapítani. A kérelemhez csatolásra került a Társasház 2016. április 6. napján megtartott közgyűlésének jegyzőkönyve is, amelyben határozat született a helyiség bérbevétele iránti társasházi szándékról, valamint a közgyűlés meghatalmazást adott az Intéző Bizottság Elnökének a bérleti szerződés megkötésére.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2016. január 18. napján készített és a független ingatlanszakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. február 1. napján elfogadott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 2.500.000,- Ft (147.059,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú, földszinti helyiségben végezni kívánt közösségi (iroda) és raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 16.667,- Ft**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 millió Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 8.333,-Ft**.

Nem javasoljuk a számított és a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiségre a birtokbavétele óta érdeklődés nem volt, a helyiség állaga egyre romlik, a Társasház céljaira pedig megfelel ebben az állapotában is. Tapasztalatainkból azt látjuk, hogy a kerület e részén elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbevételére nincs potenciális érdeklődés.

10/2

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Társasház részére, villany- és gázszolgáltatás nélkül, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, közösségi és irattárolás céljára, a mindenkori közös költséggel megegyező összeg (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 3.600,- Ft/hó) + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett.

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

Javasoljuk, hogy a Társasház a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel ne élhessenek, továbbá az általuk eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhessék.

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 mielőbbi bére adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bére adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról, így további állagromlással nem kellene számolni.

Amennyiben nem adja bére a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább 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 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) 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 Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján a közjegyzői okiratot a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján nem szükséges elkészíttetni.

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

határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai földszinti iroda és raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a.) pontja alapján, az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 millió Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 13. pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított, 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a bérbeadásakor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

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, Lujza u. 26. szám** alatt található, 35426/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 17 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a Budapest VIII. kerület Lujza utca 26. szám alatti Társasház részére, közösségi célokra és irattárolás céljára, a mindenkori közös költséggel megegyező összeg (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában **3.600,- Ft/hó**) + **ÁFA bérleti díj** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 26. szám** alatt található, 35426/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 17 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi, a saját költségén történő felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

3.) a Társasház a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igénnyel nem élhet, továbbá az általuk eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelhetik 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.) pontjában foglalt 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 bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.


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

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

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: 

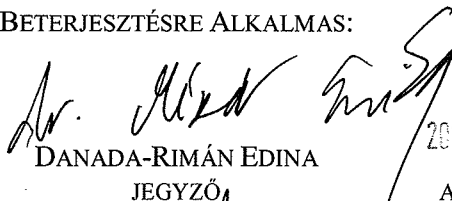
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 MAJ 17.

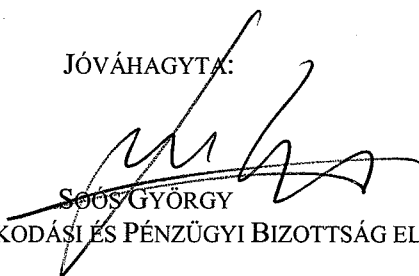
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 MAJ 17.

JÓVÁHAGYTA:



SÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE