

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 06-ai ülésére

Tárgy: Bóni Aladár egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 20. 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, Karácsony Sándor u. 20. szám alatti, 35449 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség.** A helyiséget magába foglaló ingatlan 100 %-os önkormányzati tulajdonban van.

A helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2011. június 07. napján vette birtokba, a helyiség közepes műszaki állapotú, felújításra szorul, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége 19.339,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 961/2014. (IX. 01.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiség IFEBI Kft. részére történő bérbeadáshoz iroda céljára.

Bóni Aladár egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József körút 69.; nyilvántartási szám: 50385144; adószám: 67541889-2-42; statisztikai számjel: 67541889-9529-231-01) 2016. április 13 -án bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyban megjelölt helyiség hangszerjavítás céljára történő bérbevétele kapcsán. Bérleti díjra vonatkozó ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2014. július 31. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2016. május 18. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **3.330.000,- Ft** (130.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végezni kívánt, a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatában nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 22.200,- Ft.**

Az üres, legalább 12, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 15.400,- Ft.** Az időtartamba nem számít bele, míg a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

A csökkentés számításába nem számít bele az, az időtartam, amíg a helyiség nem szerepelt a bérbevehető helyiségek listáján.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Bóni Aladár egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, hangszerjavítás céljára, **22.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék

Handwritten signature and number 1

megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének megállapítása mellett.

II. A beterjesztés 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, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bére adásával a bérlő gondoskodik a helyiség karbantartásáról, és nem romlana az állaga.

Amennyiben nem adja bére a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik, és az udvari elhelyezkedés önkényes beköltözést veszélyét is rejtheti magában.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan 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 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 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a határozatában nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén 8 %-os szorzóval kell számolni.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján, az üres, legalább 12, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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, Karácsony Sándor u. 20. szám alatti, 35449 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével Bóni Aladár egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József körút 69.; nyilvántartási szám: 50385144; adószám: 67541889-2-42; statisztikai számjel: 67541889-9529-231-01) részére, hangszerjavítás céljára, 22.200,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 06.

- 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.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését 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 31.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

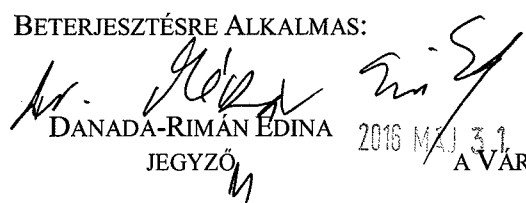
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 31

BETERJESZTÉSRE ALCALKMAS:


DANADA-RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ

2016 MÁJ 31

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE