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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 35. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 04-ei ülésére

Tárgy: INTREPID-Start Kft. és Dávid József egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 6. szám alatti, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Molnár Attiláné 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, Auróra u. 6.** szám alatti, **35028/0/A/3 hrsz.-ú, 23 m²** alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2015. június 01. napján vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv rögzíti, hogy a helyiség felújítandó, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, közművekkel rendelkezik (gázellátás kivételével), rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség padozata kerámialapokkal burkolt, rendelkezik víz- és villanyórával, valamint szerelt fallal leválasztva teakonyha és WC helyiség is található benne.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.359,- Ft/hó.

Az **INTREPID-Start Kft.** (cégjegyzékszám: 13 09 174119; székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12.; képviseli: Vadász Dávid ügyvezető) 2016. május 13-án kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a helyiség **raktározás** céljára történő bérbevétele iránt. Bérleti díj ajánlatot 10.000,- Ft/hónap + ÁFA összegre tett.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1.) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Dávid József egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: ET – 022868, adószáma: 67112201-2-43) 2016. május 18-án kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **raktározás** céljára történő bérbevételére. Kérelmében jelezte, hogy a helyiséget a tevékenységéhez kapcsolódó raktározás céljára kívánja bérbe venni. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc és Berecz Tamás) által 2015. július 21. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. június 06-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.340.000,- Ft** (188.600,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai helyiségben végezni kívánt **raktározási** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó 28.933,- Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pont rendelkezése szerint az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj nettó összege **23.146,- Ft** lenne. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 6. szám alatt található 35028/0/A/3 hrsz.-ú, 23 m^2 alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását **raktározás céljára** az INTREPID-Start Kft. által ajánlott **10.000,- Ft + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegen.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 6. szám alatt található 35028/0/A/3 hrsz.-ú, 23 m^2 alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását Dávid József egyéni vállalkozó részére **raktározás céljára**.

Sem a helyiség utcai elhelyezkedése, sem belső kialakítása nem indokolja a raktározás tevékenység céljára történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiség iroda vagy üzlet céljára történő hasznosítása indokoltabb.

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 bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik és az utcai elhelyezkedés önkényes beköltözés veszélyét is rejtheti magában.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A döntés 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 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, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %. 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.) ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII. Auróra u. 6. szám** alatt található **35028/0/A/3** hrsz.-ú, **23 m^2** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához raktározási tevékenység céljára **Dávid József egyéni vállalkozó** részére

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 04.

2.) ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII. Auróra u. 6. szám** alatt található **35028/0/A/3** hrsz.-ú, **23 m^2** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához raktározási tevékenység céljára az **INTREPID-Start Kft.** részére

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 04.

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. június 28.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016 JÚN 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2016 JÚN 28.

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE