

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 26-ai ülésére

Tárgy: ED-RICH Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú, üres, 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, Szerdahelyi u. 16. szám alatti, 35137/0/A/4 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2015. június 08. napján vette birtokba. A helyiség felújítandó állapotú, műszaki állapota közepes (3) besorolású, közművekkel rendelkezik, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A birtokbavétel óta a helyiségre bérbevételi kérelem nem érkezett.

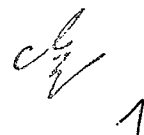
A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.760,- Ft/hó.

Az ED-RICH Bt. (cégjegyzékszám: 01 06 778088; székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros u. 5. 2. em. 17., képviseli: Kapcala Péterné ügyvezető) 2016. augusztus 15-én kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a helyiség raktározás céljára történő bérbevétele iránt. A kérelem 17.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

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.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. január 05. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 05-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 2.910.000,- Ft** (171.176,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj**

19.400,- Ft.

 1

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pontjának rendelkezése szerint az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj nettó összege **13.580,- Ft/hó**. 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, Szerdahelyi u. 16. szám alatt található 35137/0/A/4 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását **raktározás céljára** az ED-RICH Bt. által **ajánlott 17.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatt található 35137/0/A/4 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását **raktározás céljára** az ED-RICH Bt. részére a **csökkentett 13.580,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatt található 35137/0/A/4 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását **raktározás céljára** az ED-RICH Bt. részére a **számított 19.400,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén. A számított bérleti díjon történő bérbeadást azért javasoljuk, mert a helyiség műszaki állapota nem indokolja a csökkentett, illetve az ajánlott bérleti díjon történő hasznosítást, valamint az üres helyiség minél előbbi bérbeadása az Önkormányzat érdekét szolgálja.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadási 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. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség karbantartásáról.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételeit.

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 bérbeadási 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) bekezdése 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) bekezdése 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, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatt található 35137/0/A/4 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **raktározás céljára** az ED-RICH Bt. által **ajánlott 17.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 16. szám alatt található 35137/0/A/4 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **raktározás céljára** az ED-RICH Bt. részére a **számított 19.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

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. szeptember 20.

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
ALJEYZŐ

2016. SZEPT. 20.

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. SZEPT. 20.

JÓVÁHAGYTA:


SZÜCS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE