

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

49
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-i ülésére

Tárgy: Bognár Orsolya egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/B. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, garázs bérbeadása 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, Tolnai Lajos utca 43/B.** szám alatti, 34948/1/A/1 hrsz.-ú, **53 m²** alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban garázs megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 16 db albetét található, melyből 1 db üres nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2013. március 28-án került birtokbavételre. A helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A garázshelyiségben 2 autó elhelyezésére van lehetőség.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 15.105,- Ft/hó.

Bognár Orsolya **egyéni vállalkozó** (HB-236/2016) (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 8. 1. 16.; nyilvántartási szám: 15214875; adószám: 65363559-1-51) kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt garázs gépkocsi tárolás céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező **15.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** ajánlatot tett.

A kérelemhez szükséges irat (igazolás a vállalkozói igazolvány kiadásáról) becsatolásra került.

A Grifon Property Kft. által 2014. november 05. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. november 16. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.230.000,- Ft** (136.450,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának

[Handwritten signature]

figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (garázs) tartozó 6 %-os szorzóval számított **havi nettó bérleti díj 36.150,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti garázs helyiség bérbeadását a **Bognár Orsolya egyéni vállalkozó** (HB-236/2016) által ajánlott **15.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén. Tekintettel arra, hogy az ajánlott bérleti díj összege, még az Önkormányzat által fizetett közös költség összegénél is alacsonyabb.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Bognár Orsolya egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, gépkocsi tárolás céljára **36.150,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari földszinti helyiségben történő garázs tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a garázs 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, Tolnai Lajos u. 43/B. szám** alatti, 34948/1/A/1 hrsz.-ú, **47 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **Bognár Orsolya egyéni vállalkozó** (HB-236/2016) (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 8. 1. 16.; nyilvántartási szám: 15214875; adószám: 65363559-1-51) részére **15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 28.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/B. szám** alatti, 34948/1/A/1 hrsz.-ú, **47 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Bognár Orsolya egyéni vállalkozó** (HB-236/2016) (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 8. 1. 16.; nyilvántartási szám: 15214875; adószám: 65363559-1-51) részére, gépkocsi tárolás céljára, **36.150,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 28.

- 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 nettó 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. december 31.

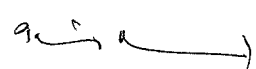
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon


Budapest, 2016. november 22.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

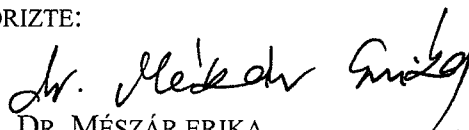
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016.11.22

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2016.11.22

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE