

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 26-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 24. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett bérbevételi kérelem elbírálására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
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, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti galériás (7,18 m² alapterületű) nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 albetét található, melyből 4 van önkormányzati tulajdonban. Ebből 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség (2 üres, 2 bérleti joggal terhelt), lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. január 11-én került birtokbavételre, a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.864,- Ft/hó.

adószámmal rendelkező magánszemély (adószám: ;
tevékenysége: képző-és iparművész) 2017. február 23. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **kézműves műhely és galéria** céljára történő bérbevétele iránt. A kérelméhez csatolta az egyéni vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységet végző magánszemély részére az adószám kiváltásához szükséges bejelentőlapot.

Bérleti díj ajánlata: 20.000,-Ft/hó + ÁFA.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. július 06. napján készített és a független szakértő által 2017. március 20. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.150.000,- Ft** (351.800,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **műhely és kiállító terem** tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 45.750,- Ft.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség



esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A 6%-os szorzóval számítva az így csökkentett nettó havi bérleti díj összege: 32.025,-Ft.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását adószámmal rendelkező magánszemély részére, az általa ajánlott 20.000,-Ft/hó + ÁFA összegben, mivel annak összege még a csökkentett számított bérleti díj összegétől is jelentősen alacsonyabb, valamint ezt a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése sem indokolja.

Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást sem, mivel azt sem a helyiség műszaki állapota, sem a kerületen belüli elhelyezkedése nem indokolja.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását adószámmal rendelkező magánszemély részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, kézműves műhely és galéria céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz 45.750,-Ft/hó + ÁFA összegben.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem érint HVT területet.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérbevételi kérelem elbírálása.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitív befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételeit.

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 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 bérbeadási 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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a műhely és kiállító terem tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy 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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához,** adószámmal rendelkező magánszemély részére, **20.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 24. szám alatti, 36421/0/A/25 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához,** adószámmal rendelkező magánszemély részére, **határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, kézműves műhely és kiállító terem tevékenységek céljára, 45.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 26.

- 3.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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 bruttó 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: 2017. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

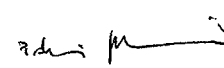
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. április 20.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

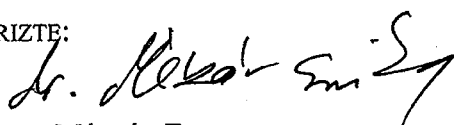
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

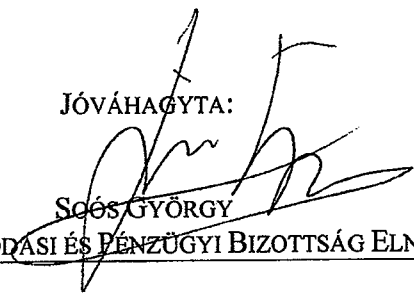
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE