

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 9. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné 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, Vajda Péter utca 9. szám alatti, 38793/7/A/141 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületegyüttesben (Vajda P.u.7-13) összesen 152 albetét található, melyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 3 db bérlős lakás és 5 db nem lakás célú bérlemény, melyből 1 db üres. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. február 18. napján került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású. Utcái bejáratú, alumínium keretes, duplán üvegezett bejáratú ajtó, acélráccsal. Üzlet térben mosogató, kézmosó víz, elektromos áram szolgáltatás van. Fűtés nincs. A mennyezeten repedés, beázás látszik. Víz és villanyóra van. A meleg vizet 50 literes bojler szolgáltatja. Belmagassága 3,01 m.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.049,- Ft/hó.**

Az **ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth u. 2.; nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviseli: Mészáros József) 2017. február 07. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **iroda, idősgondozás, időskorúak részére gyűjtött felajánlások elosztása, rászorulókhöz történő eljuttatása** céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett, kedvezményes bérleti díj megállapítását nem kérte.

A kérelemhez szükséges iratok (alapító okirat, nyilvántartásba bejegyző végzés, aláírási minta) becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy az **ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ugyanakkor megállapítható, hogy végrehajtási eljárás van vele szemben folyamatban.

Az Avant.Immo Kft. által 2017. február 26. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. március 06. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.560.000,- Ft** (280.038,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével utcai földszinti helyiségben történő **irodai (idősgondozás, időskorúak részére gyűjtött felajánlások elosztása, rászorulókhöz történő eljuttatás)** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 50.400,- Ft.**

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A csökkentett bérleti díj: **35.280,- Ft/hó+ÁFA.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth u.2.; nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviseli: Mészáros József elnök) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **irodai (idősgondozás, időskorúak részére gyűjtött felajánlások elosztása, rászorulókhöz történő eljuttatás)** céljára a csökkentett, azaz **35.280,- Ft/hó+ÁFA összegben.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az **ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth u.2.; nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviseli: Mészáros József) részére, tekintettel arra, hogy az Alapítvány tényleges, érdemi tevékenységéről információkkal nem rendelkezünk, és az interneten történt kutatásaink sem vezettek eredményre. A civil szervezetek bírósági nyilvántartása alapján, az Alapítvánnyal szemben 2015. február 05-én végrehajtási eljárás elrendelésére került sor, az eljárás megszűnésére vonatkozó adatot nem tartalmaz a nyilvántartás.

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 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 2017. 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 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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben történő irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a Budapest **VIII. kerület Vajda Péter u. 9. szám** alatti, 38793/7/A/141 hrsz.-ú, **27 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **ŐSZI NAPSUGÁR Idősgondozó Közhasznú Alapítvány** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth u.2., nyilvántartási szám: 13-01-0003085; adószám: 18721931-1-13; képviseli: Mészáros József elnök) részére **iroda (idősgondozás, időskorúak részére gyűjtött felajánlások elosztása, rászorulókhöz történő eljuttatás) céljára.**

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

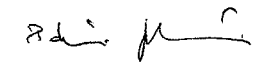
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. április 20.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

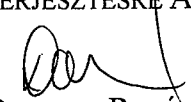
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

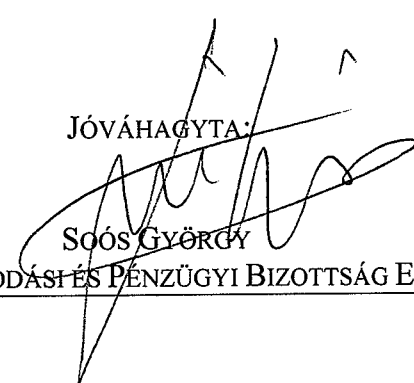
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE