

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 2017. május 22-i ülésére

Tárgy: ELEVÁTOR-94 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Ór u. 6. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Ór utca 6. szám alatti, 35184/0/A/1 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 17 albetét található, ebből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló albetét (1 db üres, 1 db bérlő által használt), **önkormányzati tulajdonú lakás nincs az épületben**, az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyban a helyiség 2003. február 14-én került birtokbavételre. A helyiség állapota közepes, (3) műszaki besorolású, boltíves kialakítású, felújítandó. Belmagassága 3,0 m. A bejárati ajtó fémszerkezetű, a belső ajtók, ablakok fa szerkezetűek, állapotuk közepes. A padozat beton, közepes, a falak vakoltak, szintén közepes állapotúak. Az ingatlanban villany és víz közmű található.

A fenti helyiségre [REDACTED] magánszemély bérbevételi kérelmet nyújtott be, melyhez a T. Bizottság 101/2017. (II.20.) számú határozatában hozzájárult. A kérelmező a helyiségre nem kötött bérleti szerződést, ismételten benyújtotta bérbevételi kérelmét a fenti helyiségre az általa képviselt ELEVÁTOR-94 Kft. nevében.

Az ELEVÁTOR-94 Kft. (székhely: 1084 Budapest, Ór u. 6. fszt.8.; cégjegyzékszám: 01-09-362362, adószám:10945610-2-42; képviseli: Nagy Sándor ügyvezető) 2017. április 07. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás céljára** történő bérbevétele iránt. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz, és a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **18.241,- Ft/hó.**

[Handwritten signature]
1

Az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra, Vékony Zoltán) által 2017. január 04. napján készített és Gódor László független igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által 2017. május 08. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.900.000,- Ft** (85.965,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározási tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 24.500,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 12.250,- Ft.**

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 esik HVT területre.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Ór utca 6. szám alatti, 35184/0/A/1 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az ELEVÁTOR-94 Kft. részére, raktározási tevékenység céljára a csökkentett 12.250,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, mivel az a közös költség összegét sem éri el.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Ór utca 6. szám alatti, 35184/0/A/1 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az ELEVÁTOR-94 Kft. (székhely: 1084 Budapest, Ór u. 6. fszt.8.; cégjegyzékszám: 01-09-362362, adószám:10945610-2-42; képviseli: Nagy Sándor ügyvezető) részére, raktározási tevékenység céljára, a 24.500,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon tovább.

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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot 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) 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.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai pinceszinti helyiségben történő raktározási tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Ór utca 6.** szám alatti, 35184/0/A/1 hrsz-ú **57 m²** alapterületű üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az **ELEVATOR-94 Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Ór u. 6. fszt.8.; cégjegyzékszám: 01-09-362362, adószám:10945610-2-42; képviseli: Nagy Sándor ügyvezető) részére, **raktározási tevékenység** céljára, **24.500,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 22.

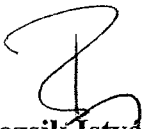
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a

rendelet 14. § (2) bekezdése szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. június 30.

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. május 16.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

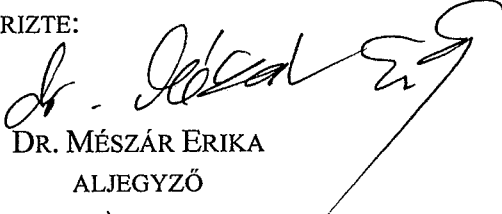
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

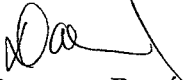
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTESRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE