

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.4.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 29-i ülésére

Tárgy: 3H Segítő Közhasznú Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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, Corvin köz 4. (Práter utca felőli bejárat)** szám alatti, 36395/0/A/1 hrsz.-ú, **139 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár, iroda, műhely helyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 45 albetét található, melyből 3 db önkormányzati ingatlan amelyből egy bérlő által használt és egy üres helyiség, valamint egy bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2008. április 01-én került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, víz, elektromos áram és gáz szolgáltatás van.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 26.410,- Ft/hó

A **3H Segítő Közhasznú Egyesület** (székhelycím: 1088 Budapest, Magdolna u. 34.; nyilvántartási szám: 01 02 0014623; képviseli: Varbay Andrea) bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **adománygyűjtő és elosztó központ** céljára történő bérbevétele iránt. Az Egyesület nyilatkozata szerint jó minőségű tisztára mosott ruha, lábbeli, könyv, lakás kiegészítő, háztartási eszközök, kisgépek, ajándéktárgy adományok gyűjtésére és szétszétadására kívánják használni a helyiséget, továbbá hátrányos helyzetű családokat, főként VIII. kerületben élőket szeretnének előnyben részesíteni, valamint a kerület humánszolgáltatást nyújtó szervezeteivel és gyámügyi hivatalával szeretnének együttműködni. A bérleti díjat kedvezményesen kérik megállapítani. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. december 12. napján készített és Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. május 10. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.700.000,- Ft** (127.350,- Ft/m²). A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpont alapján a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével helyiségben végezni kívánt, közművelődési, oktatási, *szociális* és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség, tevékenységek esetén a 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 88.500,- Ft/hó + ÁFA.**

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontja értelmében új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli bekölthető forgalmi értékének a 6 %-a, az így számított nettó havi bérleti díj: **88.500,- Ft/hó + ÁFA.**

Handwritten signature

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított nettó havi bérleti díj: **44.250,-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 HVT területen helyezkedik el. A RÉV 8Zrt. tájékoztatása szerint nincs rá fenntartási kötelezettség, a bérbeadásnak nincs akadálya.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **3H Segítő Közhasznú Egyesület** (székhelycím: 1088 Budapest, Magdolna u. 34.; nyilvántartási cím: 01 02 0014623; képviseli: Varbay Andrea) részére, adománygyűjtő és elosztó központ céljára, mivel a becsatolt iratokból nem állapítható meg kellőképpen, hogy milyen együttműködés keretében, milyen célból és módon kívánja az adott civil szervezet Józsefváros lakossága érdekében ellátni tevékenységét, továbbá szükséges kiemelni, hogy a józsefvárosi önkormányzati szociális háló lefedi a kérelmező által gyakorolni kívánt tevékenységet, amely Józsefváros kérelmező által megjelölt frekvencián egyebekben sem támogatott.

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 továbbá plusz bevételt is jelentene.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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 5. § (3) bekezdése szerint a HVT területen lévő helyiség a RÉV8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe.

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) 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 közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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 **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. (Práter utca felőli bejárat) szám alatti, 36395/0/A/1 hrsz.-ú, 139 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a 3H Segítő Közhasznú Egyesület (székhelycím: 1088 Budapest, Magdolna u. 34.; nyilvántartási szám: 01 02 0014623; képviseli: Varbay Andrea) részére, adománygyűjtő és elosztó központ tevékenységek céljára.**

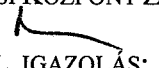
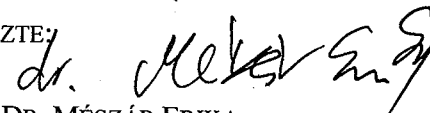
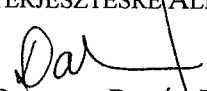
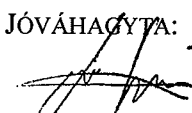
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 29.

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 24.


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:	
	
	DÁNADA-RIMÁN EDINA
	JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	
	SZÜCS GYÖRGY
	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE