

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre érkezett bérbevételi kérelmek 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, Baross u. 121. szám alatti, 35916/0/A/5 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 21 albetét található, melyből 2 darab önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség van (1 üres, 1 bérlős), lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2008. október 30-án került birtokbavételre, a helyiség megfelelő műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség rendelkezik villanyórával, valamint WC helyiség is található benne.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 17.922,- Ft/hó.

- 1.) **magánszemély (HB-308/2017) 2016. december 7. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség raktár céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmet 2017. április 18-án kiegészítette a bérleti díj ajánlatával, amely 35.000,-Ft/hó + ÁFA.**
- 2.) **magánszemély (HB-308/2017) 2016. december 8-án szintén kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség raktározás céljára történő bérbevitelére. A kérelem beadásakor bérleti díj ajánlatot a kérelmező nem tett, a szükséges iratokat becsatolta. Tekintettel arra, hogy másik kérelmező is volt, felhívtuk a bérleti díjra vonatkozó nyilatkozatának megtétele érdekében. A bérleti díj ajánlatát 2017. május 26-án tette meg, amely szerint bruttó havi 40.000,-Ft (nettó 31.496,-Ft) – 90.000,-Ft (nettó 70.846,-Ft) közötti összegben kívánja bérbe venni a tárgyban megjelölt helyiséget.**

Az Avant.Immo Kft. által 2017. március 30. napján készített és a független szakértő által 2017. április 3. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 12.290.000,- Ft (307.279,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 81.933,- Ft.

JM

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A 8%-os szorzóval számítva az így csökkentett nettó **havi bérleti díj összege: 40.967,-Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását [REDACTED] **magánszemély (HB-308/2017)** részére, sem a számított, sem a csökkentett bérleti díjon, valamint az általa ajánlott 35.000,-Ft/hó + ÁFA összegén.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását [REDACTED] **magánszemély (HB-308/2017)** részére, sem a számított, sem a csökkentett bérleti díjon, valamint az általa ajánlott bruttó havi 40.000,-Ft (nettó 31.496,-Ft) – 90.000,-Ft (nettó 70.846,-Ft) közötti összegeken.

A helyiség bérbeadását azért nem javasoljuk sem a csökkentett, sem a számított bérleti díjon, valamint a kérelmezők által ajánlott bérleti díjakon egyik kérelmező részére sem, mert a helyiség állapota alkalmas lehet magasabb funkció ellátására is (pl. üzlet, iroda), belső kialakítása, valamint kerületen belüli elhelyezkedése nem indokolja a raktározási tevékenységre történő bérbeadást. Továbbá a kérelmezőknél fennállhat a nem rendeltetésszerű használat veszélye. A nem rendeltetésszerű használat megszüntetése indokolatlan plusz költségeket róna az Önkormányzatra.

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.

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 döntés célja a bérbevételi kérelmek elbírálása.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

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 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 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 raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők 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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. szám alatti, 35916/0/A/5 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, raktározási tevékenység céljára, [REDACTED] magánszemély (HB-308/2017) részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. június 26.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. szám alatti, 35916/0/A/5 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, raktározási tevékenység céljára, [REDACTED] magánszemély (HB-308/2017) részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. június 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. június 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:	
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE