

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. július 10-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Illés u. 34. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett kérelem ügye

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, Illés u. 34. szám alatti, 36091/0/A/14 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 14 albetét található, melyből 2 albetét önkormányzati tulajdonban áll, 1 db üres nem lakás célú helyiség és 1 db bérleti joggal terhelt lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2012. április 26-án került birtokbavételre, nagyon rossz műszaki állapotú (1) besorolású, fűtési lehetőséggel nem rendelkezik, szabványos elektromos mérőóra nincs, rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmas. A helyiség szabványos elektromos mérőóra kialakítását Társaságunk az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt.-nél megrendelte, annak kialakítása jelenleg folyamatban van.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 2.304,- Ft/hó.

██████████ magánszemély (HB-342/2017) 2016. október 27. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** céljára történő bérbevételére. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A kérelmet 2017. május 3. napján kiegészítette azzal, hogy tudomása van arról, hogy nincs villanyóra, de ennek ellenére bérbe kívánja venni a helyiséget addig is, amíg kialakításra kerül a szabványos mérőóra.

A kérelmező korábban bérbevételi kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti önkormányzati tulajdonú (hrsz.: 36090/A/41) utcai bejáratú földszinti helyiségre. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 395/2017. (V.15.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti, 36090/0/A/41 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, ██████████ magánszemély részére, hamburger és gyros készítés céljára.

Handwritten signature

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Kft. által 2017. április 20. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. április 24. napján aktualizált értékbécslés szerint a helyiség forgalmi értéke 950.000,- Ft (78.776,- Ft/m²). A nem szabványos elektromos mérőóra szabványosítása nem befolyásoló tényező a forgalmi érték megállapításánál. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 4.750,- Ft.

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: 2.375,-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 érint HVT területet.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását [redacted] magánszemély (HB-342/2017) részére a csökkentett bérleti díjon, azaz 2.375,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, mivel álláspontunk szerint a számított és a csökkentett bérleti díj összeg között nincs akkora összegbeli különbség, ami nem volna vállalható a kérelmező részéről.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását [redacted] magánszemély (HB-342/2017) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktár tevékenység céljára, a számított bérleti díj összegén, azaz 4.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével. Javasoljuk a bérbeadást, mivel a kérelmező igazolványának tanúsága szerint a szomszédos épületben állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik.

Javasoljuk továbbá, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényvel ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

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 bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana 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 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 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlo 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 szerint a bérlo a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

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.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Illés u. 34. szám alatti, 36091/0/A/14 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, [REDACTED] magánszemély (HB-342/2017) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, 4.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 10.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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.

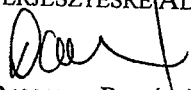
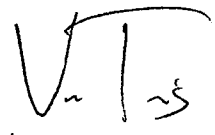
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. augusztus 31.

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. július 04.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	<i>ajánl</i>
JOGI KONTROLL:	<i>✓</i>
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE