

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 19-i ülésére

Tárgy: SÁRKÖZI JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti, 35988/0/A/39 hrsz.-ú 37 m² alapterületű, üres, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

A fenti épületben összesen 42 db albetét található, melyből 7 albetét önkormányzati tulajdonú. 4 db önkormányzati tulajdonú lakás bérlő által lakott, 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből 2 db üres, 1 db bérlő által használt.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgybani helyiség 2016. szeptember 27-én került birtokbavételre. A helyiség állapota közepes, (3) műszaki besorolású. Elhelyezkedése utcai, bejárata fakeretes, üveges ajtó, redőnnyel és ráccsal ellátva. Belmagassága 3,91 m. A padozat PVC burkolatú szakadt, közepes állapotú, a falburkolat tapéta, szakadozott. Az ingatlanban villany, víz közmű található. Fűtés nincs. A használati meleg vizet 10 l-es villanybojler adja. Villanyóra, vízára van. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

A fenti helyiségre **SÁRKÖZI JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1103 Budapest, Vasgyár u. 12. ép. 6A; nyilvántartási szám; 51295620; adószáma: 68144667-1-42) 2017. június 14-én bérbevételi kérelmet nyújtott be, a helyiség **iroda és raktár** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. Az iroda munkafeltevő irodaként, a raktár pedig az épülettakarításhoz szükséges eszközök raktározására szolgálna. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A vízára helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.916,- Ft/hó.**

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. május 2. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. május 15. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség

forgalmi értéke 10.860.000,- Ft (293.384,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **iroda és raktározási** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 72.400,- Ft.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 57.920,- 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 területet nem érint.

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti, 35988/0/A/39 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **SÁRKÖZI JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** részére, **iroda és raktározási tevékenység** céljára a **csökkentett 57.920,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, tekintettel a helyiség jó kerületen belüli elhelyezkedésére, valamint közepes műszaki állapotára, továbbá arra, hogy a helyiség a tulajdoni lap szerint üzleti célra is megfelel.

A bérleti díj 20 %-os csökkentését a helyiség műszaki állapota nem indokolja, annak ellenére sem, hogy 8 hónapja üres, tekintettel arra, hogy a helyiség a kerület dinamikusan fejlődő részén helyezkedik el.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatti, 35988/0/A/39 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **SÁRKÖZI JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1103 Budapest, Vasgár u.12.ép. 6A; nyilvántartási szám: 51295620, adószám:68144667-1-42) részére, **iroda és raktározási tevékenység (munkafelvevő iroda és takarító eszközök tárolása)** céljára, a számított **72.400,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és költszolgáltatási 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 bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbe adásával 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 helyiségből 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 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

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

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, **Orczy út 29.** szám alatti, 35988/0/A/39 hrsz.-ú, **37 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **SÁRKÖZI JÓZSEFNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1103 Budapest, Vasgyár u.12.ép. 6A; nyilvántartási szám: 51295620, adószám:68144667-1-42) részére, **iroda és raktározási tevékenység (munkafelvevő iroda és takarító eszközök tárolása)** céljára, a számított **72.400,- Ft/hó** bérleti díj + ÁFA + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 19.



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. augusztus 31.

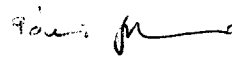
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. július 12.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

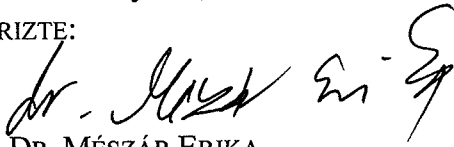
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

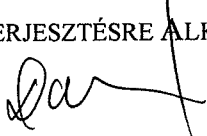
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE