

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

26. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 28-i ülésére

Tárgy: T. G. magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38. 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, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/1 hrsz-ú 30 m²** alapterületű üres, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely a tulajdoni lapon **iroda** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 194 albetét található, 7 db albetét önkormányzati tulajdonú, melyből 3 nem lakás célú helyiség van önkormányzati tulajdonban (2 üres, 1 bérlős), továbbá 4 db önkormányzati tulajdonban lévő bérlő által lakott lakás van az épületben. A helyiséget magába foglaló épület nem szerepel a bontásra kijelölt épületek listáján.

A helyiség birtokba vételére 2017. április 3. napján került sor. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, 2 helyiségből áll. Bejárata a Társasház földszintjén található, külön utcai bejárati ajtó nincs, a helyiség a lépcsőházi közös részből nyíló fém szerkezetű ajtón keresztül érhető el. Az épületnek udvara nincsen. A helyiség ablakai az utcára néznek.

Belmagassága: 3,8 m. A padozat beton, pvc-vel borított, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Villany és vízvételi lehetőség van. Gépészeti berendezés nincs, az épület távfűtéses. Az albetétben villanyóra, és 2 db hőmennyiség mérő található. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.976,- Ft/hó.**

T. G. magánszemély 2017. május 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz tárgyban megjelölt helyiségre vonatkozóan **raktározás** (saját ingóságok raktározása) tevékenység céljára. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. július 20. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. július 25-én jóváhagyott értékbecslés szerint a Budapest VIII. kerület, **Tömő u. 32-38. szám alatti 36139/1/A/1 hrsz-ú 30 m²** alapterületű helyiség forgalmi értéke **8.500.000,- Ft** (283.333,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt **raktározási** tevékenység esetén 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 56.667,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk a helyiség bérbeadását **T. G. magánszemély** részére (saját ingóságok raktározása) az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységre irányadó 8 %-os szorzóval számított

56.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a helyiség földszinti, és az ablakok utcai elhelyezkedésére tekintettel.

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.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához 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, azon felül plusz bevételt is jelentene.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan 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 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 határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez 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, Tömő u. 32-38. szám alatti, 36139/1/A/1 hrsz.-ú 30 m² alapterületű üres, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével T. G. magánszemély részére**

raktározás (saját ingóságok raktározása) céljára a **számított 56.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. augusztus 28.

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. szeptember 30.

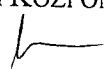
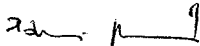
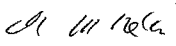

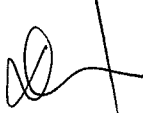
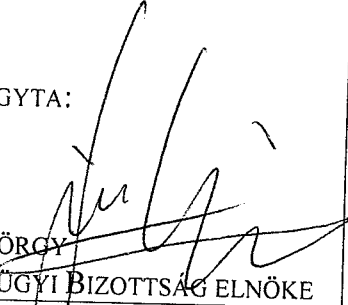
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. augusztus 22.



Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	am 
JOGI KONTROLL:	Al 
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE