

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

23..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 18-i ülésére

Tárgy: LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 5. 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 5. szám alatti, 34686/0/A/3 hrsz.-ú, 39 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.** A helyiséget magába foglaló épületben 26 albetét van, melyből 3 önkormányzati tulajdonban lévő üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség van. Önkormányzati tulajdonú lakás nincs az épületben. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. január 7. napján került birtokbavételre. Az ingatlan 2 irodahelyiségből áll. Mosdó és WC van kialakítva, felette fémszerkezetű galéria található, amely rossz állapotú. Minden közmű adott. A bejáratú ajtó és ablak fémszerkezetű, fixráccsal védett. A padozat beton és parketta, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.494,- Ft/hó.**

LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó (székhely: 1107 Budapest, Lencse u. 5.; nyilvántartási szám: 51609748; adószám: 68343660-1-42) 2017. július 5. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **iroda** (közvetítés, ügynöki szolgáltatás) céljára történő bérbevétele iránt.

A kérelmező 40.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A **GRIFTON Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. augusztus 9. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. augusztus 14. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.700.000,- Ft** (325.641,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **iroda** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 84.667,- Ft.**

Üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj 59.267,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó** részére az általa ajánlott **40.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az ajánlott összeg még a csökkentett bérleti díj összegét sem éri el.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó** részére a csökkentett, azaz **59.267,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, tekintettel a helyiség közepes állapotára, jó elhelyezkedésére, továbbá az ingatlan a terület dinamikusan fejlődő részén található.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1107 Budapest, Lencse u. 5.; nyilvántartási szám: 51609748; adószám: 68343660-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** (közvetítés, ügynöki szolgáltatás) **tevékenységek céljára 84.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 betérés 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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem kerül bérbeadásra a helyiség, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot, valamint 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 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) bekezdése 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.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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, Szilágyi u. 5. szám** alatti, **34686/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott **39 m²** alapterületű üres önkormányzati tulajdonú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1107 Budapest, Lencse u. 5.; nyilvántartási szám: 51609748; adószám: 68343660-1-42) részére a kérelmében szereplő **40.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 18.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 5. szám** alatti, **34686/0/A/3** hrsz.-ú, **39 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **LAKATOS FERENCNÉ egyéni vállalkozó** (székhely: 1107 Budapest, Lencse u. 5.; nyilvántartási szám: 51609748; adószám: 68343660-1-42) részére, **iroda** (közvetítés,

ügynöki szolgáltatás) tevékenység céljára, **84.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 18.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 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. október 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. szeptember 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