

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 2-i ülésére

Tárgy: H. G. magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

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, Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épület 100%-os önkormányzati tulajdonban van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. május 5-én került birtokbavételre. Az ingatlan egy helyiségből áll, a bejáratú ajtók faszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal védettek, a belső ajtók faszerkezetűek, a padozat beton, járólappal burkolt, a falak vakoltak, festettek, gépészeti berendezés és hőleadó a helyiségben nem található, az ingatlan a gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Az ingatlan állapota összességében közepes műszaki állapotú (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége **9.540,- Ft/hó**.

H.G. magánszemély 2017. május 23. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező személyes okmányának tanúsága szerint állandó bejelentett lakcíme a szomszédos kerületben van. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A **Grifton Property Kft.** által 2017. augusztus 09. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. augusztus 21. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.700.000,- Ft** (319.048,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 44.667,- Ft**.

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **31.267,- Ft**.

Nem javasoljuk fenti helyiség bérbeadását **H. G. magánszemély** részére, mivel a frekvenciált helyen található helyiség utcai bejáratú üzlethelyiség, amelyet nem raktározás céljára célszerű hasznosítani,

valamint a kérelmező a lakcímkártya adatai szerint a kerületben bejelentve sem állandó lakóhellyel, sem tartózkodási hellyel nem rendelkezik.

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 területre esik, azonban a bérbeadásnak nincs akadálya.

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 tárgyi helyiség bérbevételére érkezett kérelem tárgyában a döntés meghozatala.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

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

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

A helyiség bérbeadása, illetve a kérelem elutasítása 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, a raktározás utcai, földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 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 **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18. szám alatti, 35136/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, H. G. magánszemély részére raktározás tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 2.

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

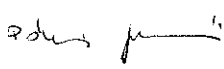
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

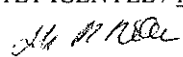
Budapest, 2017. szeptember 26.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

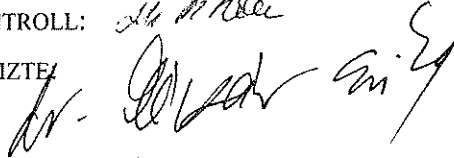
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

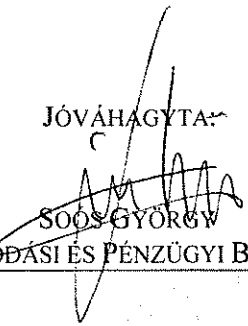


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE