

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 122. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dér Lászlóné 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, Baross u. 122. szám alatti, 35405/0/A/69 hrsz.-ú, 54 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 69 db albetét található, melyből 9 darab van önkormányzati tulajdonban, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség (2 üres.) valamint 5 bérlő által lakott és 2 üres lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. július 6. napján került birtokbavételre. Az ingatlan galériázott és alapincézett, villany, gáz, és vízárával rendelkezik, összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **11.700,- Ft/hó.**

G. G. magánszemély 2017. szeptember 4. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség raktározás (ruhanemű, műszaki cikkek) céljára történő bérbevétele iránt.

Bérleti díj ajánlata: 70.000,- Ft/hó + ÁFA

G. G. magánszemély a kerületben bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

A **Grifon Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 15. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. szeptember 25. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.100.000,- Ft** (353.704,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével **raktározás utcai földszinti helyiségben** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 127.333,- 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 II. és V. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

JW
1

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Baross u. 122. szám alatti, 35405/0/A/69 hrsz.-ú, 54 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását G. G. magánszemély részére, raktározás céljára, tekintettel arra, hogy a helyiség állapota és belső kialakítása, valamint kerületen belüli elhelyezkedése, üzlet besorolása nem indokolja a raktározás tevékenységre történő bérbeadást.

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 bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét és további bevételt 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 negatívan 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 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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

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 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni sziveskedjen.

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, Baross u. 122. szám alatti, 35405/0/A/69 hrsz.-ú, 54 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához G. G. magánszemély részére raktározás céljára.**

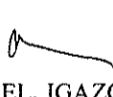




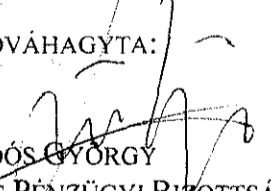
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 9.

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. október 3.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

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