

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 2018. május 28-i ülésére

Tárgy: Fiatalok a Magyar Vidékért Alapítvány bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 16. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Szilvási Tímea 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, Lujza u. 16. szám alatti, 35372/0/A/48 hrsz.-ú, 19 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben 24 db önkormányzati tulajdonú albetét van, ebből 14 db bérlő által lakott lakás, valamint 10 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyből 6 üres és 4 bérlő által használt albetét található. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyban a helyiség 2011. január 27. napján került birtokbavételre. Az ingatlan földszinti része egyterű üzemteréből és ebből leválasztott vizesblokkból áll, a galéria egyterű, belmagassága 2,7 m. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, fémredőnyvel védett, gyenge állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel burkolt, közepes állapotú. A fűtést gázkonvektor adja. A helyiség állapotja közepes állapotú, (3) műszaki besorolású, galériázott.

A vízáteresztő helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.918,- Ft/hó**.

A **Fiatalok a Magyar Vidékért Alapítvány** (nyilvántartási szám:12-01-0000721; székhely: 2696 Terény, Kossuth út 54.; adószám: 18627806-1-12; képviselője: Kovács Béla Imre) 2018. február 12. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **lakossági kisipari szolgáltatás (közösségi kerékpárszerviz)** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.

A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 02. napján készített és Gódor László független Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő által 2018. március 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 8.200.000,- Ft** (431.579,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységeihez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 41.000,- Ft**.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj 20.500,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Fiatalok a Magyar Vidékért Alapítvány** részére sem a csökkentett, sem pedig a számított bérleti díjon tekintettel arra, hogy a VEKOP program által érintett területen helyezkedik el, és esetlegesen szükség lehet a helyiségre.

JW
1

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 HVT V. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. részéről nincs akadálya a bérbeadásnak.

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

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 2018. 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, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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, Lujza utca 16. szám alatti, 35372/0/A/48 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **Fiatalok a Magyar Vidékért Alapítvány** (nyilvántartási szám:12-01-0000721; székhely: 2696 Terény, Kossuth út 54.; adószám: 18627806-1-12; képviselője: Kovács Béla Imre) részére, **lakossági kisipari szolgáltatás (közösségi kerékpárszerviz) tevékenység** céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


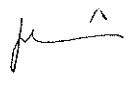
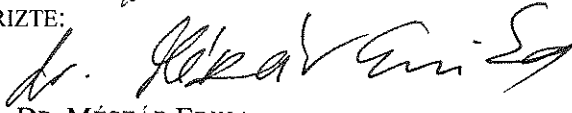
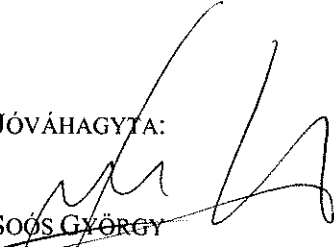
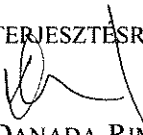
Határidő: 2018. május 28.

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, 2018. május 22.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: SZILVÁSI TÍMEA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETIGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE: 	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA: 
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	