

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..4.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 27-i ülésére

Tárgy: Necz János Károly egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 118. szám alatti, 35488/0/A/22 hrsz.-ú üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

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

Készítette: Deák Nikolett 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. 118. szám alatti, 35488/0/A/22 hrsz.-ú, 25 m²** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 albetét található, amelyből 12 önkormányzati tulajdonban áll, 6 lakás (4 bérlő által lakott, 2 üres) és 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség (5 üres, 1 bérlős). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. február 17. napján került birtokbavételre. A helyiség egyterű üzlet, melyből leválasztottak egy (WC + előtér) helyiséget. A bejáratot az utcaszintről néhány lépcsővel fentebb lehet megközelíteni. A bejáratú ajtó és ablak faszerkezetűek, az ajtó kétszárnyas, fémlemezes ajtóval védett, az ablak fix fémráccsal kiegészített, közepes állapotúak. A leválasztott WC tolóajtaja faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található a helyiségben. Az ingatlan állapota összességében jó (4) besorolású.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **5.520,- Ft/hó**.

Necz János Károly egyéni vállalkozó (adószáma: 68682006-1-42; nyilvántartási száma: 52096448; székhelye: 1082 Budapest, BACSÓ BÉLA UTCA 5. UTCA. lépcsőház 2. ajtó) 2018. február 07. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás (villanyszerelési eszközök)** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. Necz János telefonon úgy nyilatkozott, hogy nettó 30.000,- Ft bérleti díj összeget tudna kifizetni.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2018. február 23. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. február 28. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.200.000,- Ft** (368.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **raktározás (villanszerelési eszközök)** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 46.000,- Ft.**

Üres, 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: **23.000,- Ft.**

A bérleti díj 50 %-kal történő csökkentése nem indokolt tárgyi helyiség tekintetében.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Necz János Károly egyéni vállalkozó** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás (villanszerelési eszközök) tevékenység céljára** az általa ajánlott **30.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiség jó állapota és elhelyezkedése ellenére közel 4 éve üresen áll, a helyiség bérbeadásával a bérlő gondoskodna helyiség állagának szinten tartásáról.

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. – HVT V. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint 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 bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbé 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 bérbeadási 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 bérbeadási 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, raktározás (villanyszerelési eszközök) 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) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Baross u. 118. szám alatti, 35488/0/A/22 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével Necz János Károly egyéni vállalkozó (adószáma: 68682006-1-42; nyilvántartási száma: 52096448; székhelye: 1082 Budapest, BACSÓ BÉLA UTCA 5. UTCA. lépcsőház 2. ajtó) részére, raktározás (villanyszerelési eszközök) tevékenység céljára az általa ajánlott 30.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 27.

- 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 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: 2018. július 31.

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. június 19.




Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT 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

