

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..4.4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Ribár Géza egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. 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, Mátyás tér 13. szám alatti, 35147/0/A/41 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, üres utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 43 db albetét található, melyből 2 darab üres nem lakás céljára szolgáló helyiség és 6 db bérlő által lakott lakás van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. december 30. napján került birtokbavételre. Az üzlethelyiség bejárata a kapualjtól balra, a tér felől helyezkedik el. A bejárat fakeretes ajtó és portál, egyszeres üvegezéssel, rossz állapotú redőnnyel. Az üzlettérben elektromos mérőóra van, a gázcsontot lehegesztették, gázóra és fűtés nincs. A galéria fagerendás szerkezetű, lépcső nincs, vaslétrán közelíthető meg. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **6.940,- Ft/hó**.

Ribár Géza egyéni vállalkozó (adószáma: 68372862-1-42; nyilvántartási száma: 51652801; székhelye: 1086 Budapest, Szeszgyár utca 2/B. 3A. ajtó) 2018. május 16. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **hangstúdió üzemeltetés** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. A kérelmező nyilatkozott, hogy önköltségen vállalja a helyiség hangszigetelését, hogy ezzel se zavarja a lakóközösség nyugalma. A kérelméhez tevékenységéről és várható zajszintekről szóló részletes leírást csatolt. Eszerint a tervezett tevékenység átlagos és maximum hanghatása 60-65 dB, mivel digitális technikával, fejhallgatóval dolgozik a kérelmező. Ezt a tevékenységet eddig saját lakásában gyakorolta, de 2018. februárjától gyermeke születése miatt nincs módja a zenészek, énekesek otthonában történő fogadására. Összehasonlításképp a kérelmező előadta, hogy a rádiózás, TV, átlagos beszélgetés 50 dB, a társalgási beszéd 60-70 dB.

JW
1

Az **Avant.Immo Kft.** által 2017. augusztus 21. napján készített és Bártfai László független ingatlanforgalmi szakértő által 2018. május 25. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 7.110.000,- Ft** (323.182,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 35.550,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így csökkentett nettó havi **bérleti díj: 17.775,- Ft** lenne.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a csökkentett bérleti díj összegén a helyiség műszaki állapotára, és kerületen belüli jó elhelyezkedésére figyelemmel.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Ribár Géza egyéni vállalkozó** (adószáma: 68372862-1-42; nyilvántartási száma: 51652801; székhelye: 1086 Budapest, Szeszgyár utca 2/B. 3A. ajtó) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **hangstúdió üzemeltetése tevékenység céljára** a számított **35.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 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 II. és HVT V. területre esik. 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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának 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 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, a jelen pontban nem nevesített, szeszárosítást nem tartalmazó tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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, Mátyás tér 13. szám** alatti, 35147/0/A/41 hrsz.-ú, **22 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Ribár Géza egyéni vállalkozó** (adószáma: 68372862-1-42; nyilvántartási száma: 51652801; székhelye: 1086 Budapest, Szeszgyár utca 2/B. 3A. ajtó) részére **hangstúdió üzemeltetése tevékenység céljára** a számított **35.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben azzal a feltétellel, hogy bérlő saját költségen a helyiség hangszigetelését elvégzi.

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: SZILVÁSI TÍMEA 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