

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 11-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett kérelem elbírálására

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, Dankó u. 36. szám alatti, 35475/0/A/3 hrsz.-ú, összesen 15 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti (galériás) nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 47 albetét található, amelyből 4 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 2 db nem lakás céljára szolgáló albetét (1 db üres, 1 db bérleti joggal terhelt), valamint 2 db bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2012. január 05. napján került birtokbavételre, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 23.270,- Ft/hó.

Patály Miklósné egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17. 3. 26.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060) 2018. május 16. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség bérbevétele iránt. A helyiséget az ugyanabban az épületben lévő bérleményéhez kapcsolódóan élelmiszerüzlet (szeszecsal árusítás nélkül) céljára szeretné bérbe venni. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

Nyilvántartásunk szerint Patály Miklósné egyéni vállalkozónak a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatt lévő 35475/A/2 hrsz.-ú bérleményére 2018. május 31. napjáig nincs lejárt határidejű bérleti, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka.

A Grifon Property Kft. által 2018. május 29. napján készített és 2018. június 13. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 6.100.000,- Ft** (406.667,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 30.500,- 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 számított havi nettó bérleti díj 15.250,-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 – HVT V területre esik. A RÉV8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a csökkentett számított, azaz **15.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben**, mivel az a közös költségnél is alacsonyabb, és a Képviselő-testület 248/2013.

[Handwritten signature]

(VI. 19.) számú határozat 24. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását **Patály Miklósné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17. 3. 26.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás céljára, számított azaz, **30.500,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

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 helyiség bérbeadása esetén a bérlő fizetné a helyiség üzemeltetési közös költségét, a bérbeadásból befolyó bérleti díj pedig plusz bevételt is jelentene az Önkormányzatnak. 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 és 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 13. § (4) bekezdés c) pontja szerint: A szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen, ha a bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha a 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) bekezdés szerint a 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

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, Dankó u. 36.** szám alatti, 35475/0/A/3 hrsz-ú, **15 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti (galériás) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **Patály Miklósné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17. 3. 26.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára, **30.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 11.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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. augusztus 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. július 4.


Bozsik István Péter

vagyongazdálkodási igazgató

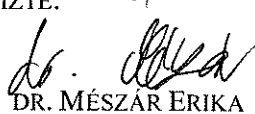
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE