

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 30-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 15. 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, Fecske u. 15.** szám alatti, 34987/20/A/12 hrsz.-ú, **65 m²** alapterületű, üres, utcai és udvari bejárattal is rendelkező alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 15 albetét található, amelyből 7 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 3 db nem lakás céljára szolgáló albetét (3 db üres), valamint 4 db lakás (3 db bérlő által lakott, 1 db üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2008. augusztus 26. napján került birtokbavételre, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 18.655,- Ft/hó.

A **Gépész-World Kft.** (székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. II. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 989713; adószám: 24084512-2-42; képviseli: Lazányi Ildikó ügyvezető) 2018. május 16. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A helyiséget iroda céljára szeretné használni. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek.

Bérleti díj ajánlata: **10.000,-Ft/hó + ÁFA.**

A **Gépész-World Kft.** a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

A Grifon Property Kft. által 2018. május 28. napján készített és 2018. június 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.600.000,- Ft** (209.231,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, iroda tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 68.000,- 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 34.000,-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 nem esik HVT területre. A RÉV8 Zrt. állásfoglalása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a számított, azaz **68.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben, tekintettel arra, hogy a helyiség birtokbavétele óta – közel 10 éve – üresen áll, továbbá egy mellékutcáról közelíthető meg és alagsori elhelyezkedésű.

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a Gépész-World Kft. által ajánlott, **10.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben, mivel az, az Önkormányzat által fizetett közös költség összeget nem éri el és ez alatt nem adható bérbe a Rendelet alapján.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a **Gépész-World Kft.** (székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. II. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 989713; adószám: 24084512-2-42; képviseli: Lazányi Ildikó ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, iroda céljára a csökkentett, azaz **34.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

II. A beterjesztés 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 bérbe 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 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 bérbeadási 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, iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

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

Határozati javaslat

...../2018. (VII. 30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 15. szám** alatti, 34987/0/A/12 hrsz.-ú, 65 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres utcai és udvari bejárattal is rendelkező alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **Gépész-World Kft.** (székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. II. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 989713; adószám: 24084512-2-42; képviseli: Lazányi Ildikó ügyvezető) részére, az általa ajánlott **10.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj**on.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 30.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Fecske u. 15. szám** alatti, 34987/0/A/12 hrsz.-ú, **65 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai és udvari bejárattal is rendelkező alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a **Gépész-World Kft.** (székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. II. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 989713; adószám: 24084512-2-42; képviseli: Lazányi Ildikó ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével iroda tevékenység céljára, **34.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és kölnszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 30.



3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 24.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE