

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

2.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 10-i ülésére

Tárgy: A Budapest, VIII. kerület Népszínház u. 33. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

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 Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon **23 m² + 9 m² galéria (32 m²)** alapterületű, üres, utcai bejáratú, galériás, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda - üzlet** megnevezéssel szerepel.

Az Ingatlan leírása

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, melyből 6 önkormányzati tulajdonú, 5 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. augusztus 18. napján került birtokbavételre, összességében közepes (3) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2.520,- Ft/hó.**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 366/2018. (V.02.) számú határozatában nem járult hozzá a **BABIMARKET Shop Kft.** részére történő bérbeadáshoz.

Báder Istvánné egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Diószegi S. u. 15. 2. 27.; nyilvántartási szám: 52671083; adószám: 69082162-1-42; vállalkozói tevékenység megkezdésének időpontja: 2018. 07. 04.) 2018. július 19-én iktatott kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérbevételére, melyet jelenleg is fenntart. A helyiséget raktározás (takarító gépek tárolása) céljára szeretné bérbe venni. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A forgalmi érték, bérleti díj megállapítása

A **GRIFTON Property Kft.** által 2018. augusztus 09. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.970.000,- Ft** (fajlagosan: 563.913,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **raktározás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 64.850,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Báder Istvánné egyéni vállalkozó** részére **raktározás** tevékenység céljára tekintettel arra, hogy a helyiség utcai elhelyezkedésű, jó megközelíthetőséggel

Handwritten signature

rendelkezik, valamint az Önkormányzat elsősorban kisiparos és kézműves tevékenység végzésére kívánja hasznosítani, a Népszínház utca mesterségek utcája jellegének tervezett kialakítása miatt.

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 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 negatívan 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, **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 **nem járul hozzá** a Budapest, VIII. kerület Népszínház u. 33. szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon **23 m² + 9 m²** galéria (**32 m²**) alapterületű üres, utcai bejáratú galériás, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Báder Istvánné egyéni vállalkozó** (székhely: 1089 Budapest, Diószegi S. u. 15. 2. 27.; nyilvántartási szám: 52671083; adószám: 69082162-1-42; vállalkozói tevékenység megkezdésének időpontja: 2018. 07. 04.) részére raktározás tevékenység céljára.

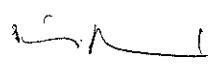



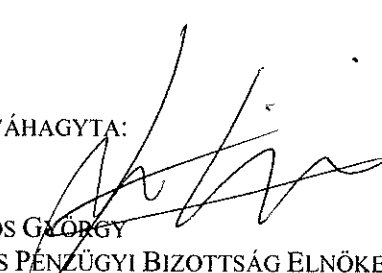
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 10.

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. szeptember 04.


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 ÉRIKA ALJEGYZŐ | |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: | JÓVÁHAGYTA: |
|  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ |  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE |