

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

27.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Budapest, VIII. kerület Koszorú utca 23. szám alatti helyiség (Hrsz: 35267/A/4) bérbeadása

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

Készítette: dr. Paál Marcell 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest, VIII. kerület Koszorú utca 23. szám** alatti, 35267/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, **57 m² alapterületű** helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban az Ingatlan **üzlethelyiség** besorolással szerepel.

Az ingatlan leírása:

A társasházban összesen 25 albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban 10 albetét van, amelyből 6 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad: 4730/10000 a társasházban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **17.875,- Ft/hó**.

A helyiség 2012. február 22. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti helyiségre 2 db bérbevételi kérelem érkezett, az alábbiak szerint:

1. **Csóti István** egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 24800701; adószám: 60916523-1-24; székhely: 5742 Elek, Semmelweis utca 6.) 2018. július 18-án adott be kérelmet, raktározás (bútorok, szerszámok) tevékenységre, bérleti díj ajánlata: 40.000,-Ft/hó+ÁFA.
2. **Báder Istvánné** egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 52671083; adószám: 69082162-1-42; székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 15. 2/27.) 2018. július 18-án adott be kérelmet, raktározás (takarítógépek), bérleti díj ajánlatot, külön felhívás ellenére a mai napig nem tett.

A **Grifon Property** (Toronyi Ferenc) által 2018. május 28. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. június 27-én jóváhagyott értékbecslés szerint, a helyiség **forgalmi értéke 16.500.000,- Ft** (fajlagosan: 289.474,- Ft/m²).

JW

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiség bérleti díja, a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározás tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó 82.500,- 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 nettó havi **bérleti díj: 41.250,- Ft** lenne.

A bérbeadással kapcsolatos véleményezés

- 1) Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Báder Istvánné egyéni vállalkozó** részére raktározás (takarítógépek) tevékenység céljára, sem a számított 82.500,- Ft/hó + ÁFA, sem a csökkentett 41.250,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy külön felhívásra sem tett a bérleti díjra ajánlatot, ellentétben a másik kérelmezővel.
- 2) Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Csóti István egyéni vállalkozó** részére, raktározás (bútorok, szerszámok) tevékenység céljára, a számított 82.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a helyiség az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint rossz állapotú és 2012. február 22-e óta nem került hasznosításra.
- 3) Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Csóti István egyéni vállalkozó** részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás (bútorok, szerszámok) tevékenység céljára, a csökkentett 41.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, figyelemmel arra, hogy a csökkentett bérleti díj előnyösebb a kérelmező ajánlatánál.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiségeket magába foglaló épület nem esik HVT területre.

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 bérlő gondoskodik a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem kerül bérbeadásra a helyiség, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot, valamint a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiségek 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, raktározás tevékenységhez tartozó 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot az ingatlan bérbeadásával kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntés meghozatalára.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest, VIII. kerület Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 57 m² alapterületű helyiség bérbeadásához Báder Istvánné egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 52671083; adószám: 69082162-1-42; székhely: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 15. 2/27.) részére, raktározás (takarítógépek) tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

- 2.) **nem járul hozzá a Budapest, VIII. kerület Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 57 m² alapterületű helyiség bérbeadásához Csóti István egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 24800701; adószám: 60916523-1-24; székhely: 5742 Elek, Semmelweis utca 6.) részére az általa ajánlott 40.000,-Ft/hó+ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén raktározás (bútorok, szerszámok) tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 10.

- 3.) **hozzájárul a Budapest, VIII. kerület Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/A/4 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 57 m² alapterületű helyiség bérbeadásához Csóti István egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 24800701; adószám: 60916523-1-24; székhely: 5742 Elek, Semmelweis utca 6.) részére, raktározás (bútorok, szerszámok) tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a csökkentett 41.250,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

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

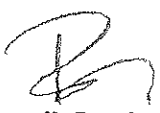
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) 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 Igazgató
Határidő: 2018. szeptember 30.

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 4.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

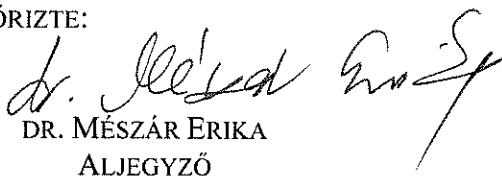
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. PAÁL MARCELL REFERENS

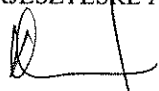
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *3.2.1.1*

JOGI KONTROLL: *cl. 19. cikk*

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE