

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.4. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 3-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti helyiség (hrs: 35147/0/A/41) 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, Mátyás tér 13. szám alatti, 35147/A/41 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 22 m² alapterületű helyiség**. Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan **üzlethelyiség** besorolással szerepel.

A társasházban összesen 43 albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban 8 albetét van, amelyből 6 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad: 1832/10000 a társasházban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **6.720,- Ft/hó**.

A helyiség 2014. december 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiségre Ribár Géza egyéni vállalkozó, 2018. május 16-án nyújtott be bérbevételi kérelmet. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 555/2018 (VI. 27.) sz. határozatával nem járult hozzá fent nevezett részére a helyiség bérbeadásához.

A fenti helyiségre **Báder Istvánné** egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 52671083; adószáma: 69082162-1-42; székhely: 1063 Budapest, Munkácsy Mihály utca 29. 4/3.) 2018. szeptember 19-én adott be kérelmet, raktározás tevékenység céljára, bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelmező kérelmét változatlanul fenntartja.

A helyiség a társasház földszintjén található, gáz közmű kivételével minden más közművel rendelkezik. A helyiségben zuhanyzó, WC és mosdó helyiség található. A bejáratú ajtó fa szerkezetű, fémredőnnyel védett. A padozat beton, járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek. Az ingatlan egészében közepes (3) műszaki állapotban van.

A **Grifton Property** (Toronyi Ferenc) által 2018. október 11-én készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. november 15-én jóváhagyott értékbecslés szerint, a helyiség **forgalmi értéke 10.190.000,- Ft** (fajlagosan: 463.182,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiség bérleti díja, a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számítva, havi nettó 50.950,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Báder Istvánné egyéni vállalkozó** részére raktározás (takarítógépek) tevékenység céljára, a számított 50.950,- Ft/hó + ÁFA, bérleti díjon, tekintettel arra,

[Handwritten signature]

hogy a helyiség földszinti elhelyezkedése, felszereltsége és állapota miatt üzlethelyiségként is hasznosítható, így raktározás tevékenységre a bérbeadása nem preferált.

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 HVT II. – HVT V. területre esik.

II. A bérterjesztés 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 gondoskodna a helyiség állagának 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 negatívan 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 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 szorzó 6%.

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. (XII. 03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti, 35147/A/41 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 22 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség Báder Istvánné egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 52671083; adószám: 69082162-1-42; székhely: 1063 Budapest, Munkácsy Mihály utca 29. 4/3.) részére raktározás tevékenység céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. december 03.

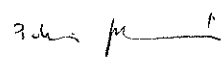
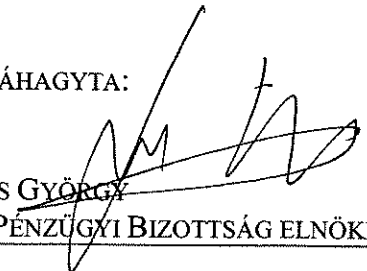
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2018. november 27.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	DR. PAÁL MARCELL REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

