

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

27 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 14-i ülésére

Tárgy: ██████████ magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Német u. 21. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Molnár Attiláné 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, Német utca 21. szám alatti, 35213/2/A/2 hrsz.-ú 18 m²** alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely a tulajdoni lapon egyéb helyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 19 albetét található, melyből 1 db üres nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban, önkormányzati tulajdonú lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2016. április 19. napján vette birtokba. A helyiség bejárata az utcáról nyílik, a bejárati ajtón rács van. A helyiségben a padozat PVC, falazata festett és tapétázott. A helyiség hátsó részén WC lett kialakítva, a meleg vizet bojler szolgáltatja. Az albetét teljes alapterülete galériázott, melynek padozata PVC és szőnyegpadló. A galérián kézmosó is található. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.235,- Ft/hó.

██████████ magánszemély (HB-315/2016.) bérbevételi kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyban megjelölt helyiségre raktározás céljára. Indoklásul leírta, hogy lakásának kis alapterülete miatt szeretné raktározásra kibérelni. A kérelmező a kerületben rendelkezik állandó bejelentett lakcímmel. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. augusztus 31. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. október 05-én jóváhagyott értébecslés szerint a Budapest, VIII. kerület, Német u. 21. szám alatti 35213/2/A/2 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 5.810.000,- Ft (322.778,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenység esetén 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 38.734,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását ██████████ magánszemély részére **raktározás** céljára, tekintettel arra, hogy a helyiséget magába foglaló épületben már csak ez az egyetlen önkormányzati tulajdonban lévő albetét, így a helyiségnek árverés útján történő értékesítése az Önkormányzat érdeke.

Handwritten signature

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, mely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, ezen felül plusz bevételt is eredményez. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség karbantartásáról és állaga megóvásáról.

Amennyiben az Önkormányzat nem adja bérbe a helyiséget, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik, valamint az utcáról történő megközelítés lehetősége önkényes beköltözés veszélyét is rejtheti magában.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. 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 Kt. határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (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 határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai bejárátú helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. 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.

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, Német utca 21.** szám alatti, 35213/2/A/2 hrsz.-ú 18 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához [REDACTED] magánszemély (HB-315/2016.) részére **raktározás** céljára.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. november 14.

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

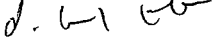
Budapest, 2016. november 08.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

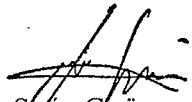
ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE