

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

34
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 2-i ülésére

Tárgy: Zöldsziget-Virág Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szörény u. 5-7. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 38878/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szörény u. 5-7. szám alatti, 157 m²** alapterületű, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely, raktár besorolású.

A **Zöldsziget-Virág Kft.** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Horgász köz 6. Cg.: 13-09-147982; Szigetvári Zsuzsanna ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti 157 m² alapterületű pincehelyiségből, **31 m²** alapterület bérbevétele kapcsán. A kérelmező a fővárosi tulajdonban lévő, az épület előtt lévő pavilonban virágárusítással foglalkozik. A pincehelyiséget raktározás céljára kívánja használni. A helyiség állapotát ismeri és elfogadja, villany és vízvételi lehetőségre nincs szüksége. A bérbevitelre kért 31 m² alapterület elkülönítése könnyen, egy ajtó lezárásával megoldható, amelynek kivitelezését és költségeit a leendő bérlő vállalja. Bejárata külön az utcafrontról megoldott.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 25.000,- Ft/hó + Áfa.

A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. január 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota rossz (2), jelentős felújítást igényel, de a kérelmező által kért raktár céljára jelenlegi állapotában alkalmas. A jegyzőkönyv szerint a helyiség leválasztása megoldható, de raktározáson (víz és áramvételezés nélkül) kívül egyéb célra jelenlegi állapotában nem hasznosítható.

II. Indokolás

Az Önkormányzatnak érdeke a pincehelyiség egy kis részének (31 m²) mielőbbi bérbeadása is, mert így az önkormányzatot terhelő közös költség összege csökken, sőt többlet bevétele keletkezik, mert a helyiségre befolyó bérleti díj lényegesen magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő 31 m²-re eső közös költség összege.

III. Tényállás

A 157 m²-es vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 33.289,- Ft/hó + Áfa, amelyből 31 m²-re 6.573,- Ft/hó + Áfa esik.

Az GRIFTON Property Kft. által 2013. április 29-én készített értékbecslés szerint a 38879/0/A/1 hrsz-ú, 157 m² alapterületű, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 8.500.000,-

Ft. A **31 m²** alapterületre kiszámított érték: **1.678.344,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás utcai pincében, 31 m² alapterületre) 6 %-os szorzó alapján: **8.392,- Ft + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **5.874,- Ft/hó + Áfa**

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Bizottság a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a pinceszinten történő raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %. Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

V. A döntés tartalmának ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Zöldsziget-Virág Kft.** részére raktár céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **25.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy a teljes alapterületből történő 31 m² leválasztásának, illetve a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiség eredeti állapotának visszaállítási költsége a leendő bérlőt terheli.

Javasoljuk a jogviszony határozatlan időre történő engedélyezését 30 napos felmondási idő kikötésével, tekintettel arra, hogy ha a helyiség teljes területére érkezik bérbevételi kérelem, a jogviszony 30 nappal megszüntethető, és így a bérbeadásnak nincs akadálya.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását az általa megajánlott bérleti díjon, mert a helyiségre befolyó bérleti díj lényegesen magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő 31 m²-re eső közös költség összege, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként havonta továbbra is a teljes területre megállapított közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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:

- 1.) *hozzájárul* a Budapest VIII., **38878/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Szörény u. 5-7. szám** alatt található, 157 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai pincszinti nem lakás célú helyiségnek **31 m²-es részének bérbeadásához** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a **Zöldsziget-Virág Kft.** részére, raktár céljára, **25.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) A helyiség ideiglenes leválasztásának, valamint a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiség eredeti állapotának visszaállításának költsége a bérlőt terheli.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. szeptember 9.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. augusztus 27.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

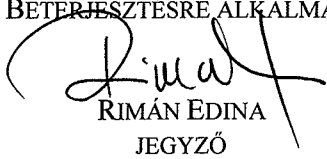
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 AUG 27.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE