

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

Tárgy: ADÁCSI-ÉPKER Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-9. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú telken lévő helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35576/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó u. 5-9.** szám alatti elhelyezkedő telek. Telekrendezés keretében több telek egyesítéséből került kialakításra az ingatlan, amely jelenleg parkoltatással hasznosított. Ezen telekegyesítéses terület Futó u. 7. szám alatt helyezkedik el egy kiürített lakóház, amely alatt pincék is vannak. A telek 100 %-os önkormányzati tulajdonban van.

A kérelem tárgyát képező 25 m² alapterületű helyiség az udvar felől közelíthető meg, de a pinceszinten helyezkedik el. A helyiség még nem volt bérbe adva.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának tájékoztatása szerint a helyiség műszakilag teljesen elavult állapotban van. Gépészeti és elektromos felszerelési berendezési tárgyak nincsenek a helyiségben és a közmű sincs bevezetve. Önálló mérőórák nincsenek kiépítve és felszerelve. A helyiség besorolása (2), rossz állapotú.

ADÁCSI-ÉPKER Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 8. VI. 41.; cégjegyzékszám:01-09-869737; képviseli: Adácsi László ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevétele ügyében. Bérleti díj ajánlata: 6.000,- Ft/hó + Áfa.

A kérelmező tudomással bír arról, hogy a telket az Önkormányzat értékesíteni szeretné, és értékesítés esetén a bérleti jogviszonya felmondásra kerül.

II. Indokolás

A bérbeadás bérbeadási döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállás

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége 2012. évben: **1.490,- Ft/hó + Áfa.** A Kisfalu Kft Házelszámolási Irodájának tájékoztatása szerint a 2011. évre nem rendelkeznek az üzemeltetési költségre vonatkozó adatokkal, tekintettel arra, hogy a 2011. évet megelőző időszakban az ingatlan nem az Önkormányzat birtokában volt.

A Grifon Property Kft. 2013. augusztus 30-án kelt értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke: 1.700.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás) 6 %-os szorzó alapján: **8.500,- Ft + Áfa.**

A bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **4.250,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat a telket egy alkalommal már meghirdette elidegenítés céljából, de a pályázat eredménytelenül zárult. Az elidegenítésre vonatkozóan újabb pályázati felhívás kerül közzétételre.

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 (továbbiakban: 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban 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 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében az üres, 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A 25. pont értelmében, ha a helyiség nem társasházban van, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két éves átlaga, ideértve az épületre fordított költségeknek a helyiségre jutó részét és a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét is, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

A Rendelet 17. § (5) bekezdése szerint a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) Ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot,
- b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

V. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását ADÁCSI-ÉPKER Kft. részére raktározás céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **6.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj** összegben. Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat tekintsen el a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat elkészíttetésétől. Azért javasoljuk a határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítését, mert eredményes pályázat esetén az ingatlan a bérleti szerződések 30 napos felmondásával értékesíthető és a vevő birtokába adható.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a helyiség több éve üresen áll. A helyiség mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent, valamint a kérelmező ajánlata meghaladja az 50 %-kal csökkentett bérleti díj összegét. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta üzemeltetési 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., 35576/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Futó u. 5-9. szám** alatti egyesített telken belül elhelyezkedő Futó u. 7. szám alatti, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú pinceszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondással, az **ADÁCSI-ÉPKER Kft.** részére, raktározás céljára, **6.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj összegben.
- 2.) 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 vállalja a leendő bérlő.
- 3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése szerinti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalására vonatkozó kötelezettség alól, a 17. § (5) c) pontja alapján, a bérleti díj mértékére tekintettel felmentést ad.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. szeptember 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

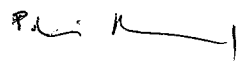
Budapest, 2013. szeptember 05.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

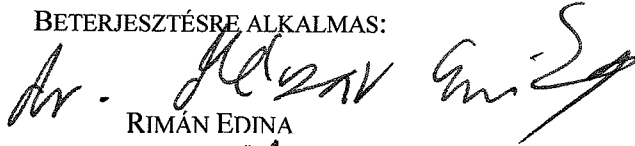
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE