

Előterjesztő: Kisfalu Kft

41. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 14-i ülésére

Tárgy: Horváth Sándorné egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 10. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika 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., Somogyi B. u. 10. szám alatti, 36427/0/A/17 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő 43 m² alapterületű helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. november 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség megfelelő állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtott be Horváth Sándorné egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 30. I. 11.; nyilvántartási száma: 33022756; adószáma: 66422170-1-42), iroda és raktár céljára. Bérleti díj ajánlata 50.000,- Ft/hó + Áfa.

A kérelmező a vállalkozói igazolványát 2013. május 24-én váltotta ki, általános épülettakarítás tevékenységre.

II. A beterjesztés indoklása

A helyiség bérbeadása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.895,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2013. augusztus 30-án készített értébecslése szerint a 36427/0/A/17 hrsz-ú, 43 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 7.600.000,- Ft.**

A kérelemre történő bérbeadás esetén, az iroda, raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj 50.667,- Ft.

Önkormányzati érdekből a 25 Mft forgalmi értéket el nem érő helyiség esetében, amennyiben a helyiség legalább 6, legfeljebb 12 hónapja nem került bérbeadás útján hasznosításra, a bérleti díj 20 %-kal csökkenthető. A csökkentett havi nettó bérleti díj 40.533,- Ft

A fenti címen lévő helyiség a kapualj felől közelíthető meg. A helyiségben 2 irodahelyiség, vizesblokk és galéria is található. A földszinti helyiség belmagassága 4,1 m, a galéria alatt 2,1 m, a galéria belmagassága 1,8 m. Az épített galéria fémszerkezetű, és a helyiség utcafronttal szemközi oldalán került kialakításra. A bejárati ajtó előtt nyitható fémrács található, amely jó állapotú. A bejárati ajtó faszerkezetű szintén jó állapotú. A ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A belső ajtók szintén faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, kerámiával, laminált parkettával,

galérián szőnyegpadlóval borított. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, a vizes helyiségek csempézettek, közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a helyiség bérbevételi kérelemre történő bérbeadását, mivel a kérelmező csak általános épülettakarítás tevékenységet végezhet, amely alapján a helyiség bérbevétele nem indokolt. Tapasztalataink szerint elszaporodtak azok a kérelmek, amelyekben a kérelmezők általános épülettakarítási tevékenységhez kívánnak földszinti helyiségeket raktár, iroda céljára bérbe venni, a vállalkozói igazolványok mind friss keltezésűek. A tevékenység nem igényli ilyen méretű helyiség bérletét, várhatóan a helyiség használata nem a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően történik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az üres helyiséggel kapcsolatban, a továbbiakban is a közös költség fizetési kötelezettsége áll fenn az Önkormányzatnak, ami az előterjesztés készítésének időpontjában 11.895,- Ft.

A javaslattal kapcsolatos döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) b) pontja határozza meg. A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

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 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 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, az iroda, raktár tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A nettó 25 MFt forgalmi értéket el nem érő, legalább 6, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 20 %-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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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., 36427/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10.** szám alatti, **43 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, galériás nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Horváth Sándorné egyéni vállalkozó** részére

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

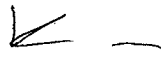
Határidő: 2013. október 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

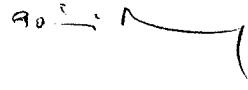
Budapest, 2013. október 3.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

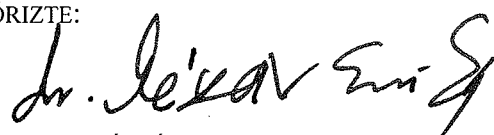
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

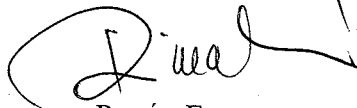
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

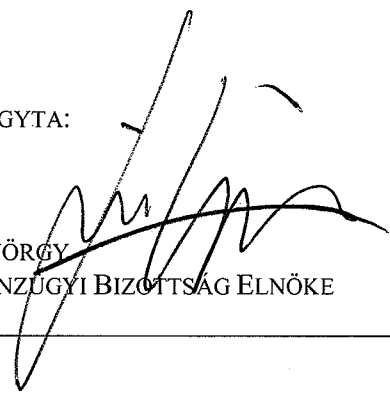
2013 OKT 08.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE