

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 22-i ülésére

Tárgy: Tóth Gézáne egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 29. 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., Koszorú u. 29.** szám alatti, **35519/0/A/1** hrsz-ú **53 m²** alapterületű utcai bejáratú pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2010. július 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség felújításra szorul, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Tóth Gézáne egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 96.; vállalkozó igazolvány száma: ES-005723; adószáma: 40807715-2-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. Vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását. A vállalkozói igazolvány szerint zöldség-, gyümölcs-nagykereskedelem, egyéb bútor, lakberendezési tárgy kiskereskedelme és vegyes-kiskereskedelem élelmiszer jelleggel, élelmiszer diszkont tevékenységeket végez a kérelmező.

A kérelemhez szükséges irat becsatolásra került. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

II. A betérjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A vízárazás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **17.425,- Ft/hó.**

Tóth Gézáne egyéni vállalkozó jelenleg a Budapest VIII., Baross u. 96. szám alatt bérel egy önkormányzati tulajdonú helyiséget, amelyre a Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint 2013. október 31. napjáig nincsen tartozása.

A Grifon Property Kft. által 2013. június 20-án készített értékbecslés szerint a 35519/0/A/1 hrsz-ú, 53 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 5.700.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, a raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj 28.500,- Ft.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, 25 MFt forgalmi értéket el nem érő helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből, legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj 14.250,- Ft/hó + Áfa.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Tóth Gézáné egyéni vállalkozó részére, raktározás céljára, a mindenkori közös költséggel megegyező (az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 17.425,- Ft/hó + Áfa) bérleti-, közüzemi- és külön szolgáltatási díj összegben 2018. december 31-ig, azzal, hogy a bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg a rendelet 29. §-a alapján, hanem az újbóli bérbeadás esetén a bérleti díj összegéről a bizottság dönt.

A bérbeadásról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 12. pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, továbbá 4-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani. A határozat 14. pontja alapján a 12. pont alapján történő bérbeadásakor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

A (3) műszaki állapotú kategóriába sorolt helyiség esetében a bérbeadóra tartozó munkák becsült értéke bruttó 40.000,- Ft/m², azaz jelen helyiségnél 2.120.000,- Ft (nettó: 1.669.291,- Ft) lenne. A számított bérleti díj és a közös költség különbözetének összege: 11.075,- Ft/hó + Áfa, így egy esetleges bérbeszámítás engedélyezése esetén a figyelembe vehető összeg „lelakásának” ideje 151 hónap lenne.

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Tóth Gézáné egyéni vállalkozó részére, raktározás céljára, határozott időre, 2018. december 31-ig, a mindenkori közös költséggel megegyező összegű (de minimum az előterjesztés tárgyalásának időpontjában érvényben lévő **17.425,- Ft/hó**) Áfa-val növelt bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, a kérelmező vállalására tekintettel.

Az Önkormányzat számára előnyösebb, hogy a leendő bérlő végzi el a felújítási munkákat saját költségen, mivel az önkormányzati helyiségben bérbeadó helyett elvégzett értéknövelő beruházások és a saját tevékenységéhez kapcsolódó munkák is a helyiség értékét növelik és egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő egy felújított és karbantartott helyiséget ad vissza.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását a közös költséggel megegyező bérleti díjon, mivel a mielőbbi bérbé adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség terhét. A kérelmező a helyiséget karbantartaná, az állaga nem romlana tovább. A kérelmező jelenleg is bérel az Önkormányzattól helyiséget, ami után rendszeresen fizeti a bérleti díjat. A helyiség több mint három éve üresen áll, érdeklődés nem volt rá. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

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.

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 utcai pinceszinti helyiségnél a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A legalább 24 hónapja bérbeadás útján nem hasznosított, 25 MFt forgalmi érték alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A 24. pont szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Képviselő-testület határozatának II. Fejezet 12. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

A 14. pont értelmében a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., **35513/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Koszorú u. 29. szám** alatt található, 53 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú pinceszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig, **Tóth Gézáné egyéni vállalkozó** részére, raktározás céljára, a **mindenkori közös költségnek megfelelő** (a határozathozatal időpontjában 17.425,- Ft/hó) **összegű Áfa-val növelt bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak azzal, hogy a bérlőnek vállalnia kell a helyiség – birtokbavételtől számított 3 hónapon belüli – saját költségen történő teljes felújítását, továbbá, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.
- 2.) amennyiben a bérlő az 1. pont szerinti helyiség felújítását nem vállalja, vagy nem végzi el a birtokbavételtől számított 3 hónapon belül, úgy a bérleti díj, a bérleti szerződés megkötésének napjától 28.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összege módosul.
- 3.) a bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem az újbóli bérbeadás esetén a bérleti díj összegéről a bizottság dönt.
- 4.) 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 igazgató

Határidő: 2013. december 2.

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. november 13.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS *n*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ad: jmi!*

JOGI KONTROLL: *✗*

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 NOV 19.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE