

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága  
Előterjesztő: Kisfalu Kft

68.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 02-i ülésére

**Tárgy:** ..... és ..... magánszemélyek bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Rezső tér 14. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette: Kubát Sándorné referens  
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 38692/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rezső tér 14.** szám alatti, **234 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti (alagsori) helyiség. Az ingatlan nyilvántartásban a helyiség iroda\_besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2009. április 28-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota közepes, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtottak be ..... és ..... magánszemélyek, akik a helyiséget **raktározás** céljára kívánják használni. Az épületben családjuk magántulajdonnal rendelkeznek, életvitelszerűen ott laknak, és saját ingóságaik raktározására szeretnék használni a helyiséget. A kérelmezők bérleti díj ajánlata: 50.000,- Ft.

### II. A beterjesztés indoka

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

### III. Tényállási adatok

A vizórás helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **36.840,- Ft/hó + Áfa.**

A GRIFTON Property Kft. által 2013. október 04-én kelt, Gódor László Ingatlanforgalmi Szakértő által 2013.10.30-án aktualizált értékbecslése szerint, a 38692/0/A/5 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. Rezső tér 14. szám alatti 234 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti (alagsori) helyiség forgalmi értéke: **24.100.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj 6 %, azaz **120.500,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított, 25 MFt forgalmi értéket el nem érő helyiség esetében önkormányzati érdekből a bérleti díj legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj **60.250,- Ft/hó + Áfa.**

### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A hatályos Kt. határozat rendelkezései szerint a helyiséget a közös költség összegének megfelelő bérleti díjon kellene bérbeadni, mivel több, mint egy éve nem érkezett rá bérbevételi kérelem, pince szinten helyezkedik el és (4) besorolású. Mindazonáltal a kérelmezők által adott bérleti díj ajánlat a közös költség mértékét meghaladja, ezért a bérbeadás az Önkormányzat számára előnyös. Erre tekintettel, figyelemmel a Rendelet 14. § (1) bekezdésében foglalt bizottsági jogkörre, amelynek alapján a bizottság a Kt. határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását ..... és .....

**magánszemélyek** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás céljára, **50.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, mivel az az Önkormányzat számára előnyös. Továbbá javasoljuk a bérleti díj megállapítását a kérelmezők által ajánlott bérleti díjon, arra tekintettel is, hogy a helyiség több mint 4 éve áll üresen, arra érdeklődés nem volt és az Önkormányzatnak célja a mielőbbi bérbeadás.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A közös költség összegét a leendő bérlő által ajánlott bérleti díj fedezi, valamint az Önkormányzatnak jövedelme is keletkezik, továbbá a bérbeadással hosszú távon a folyamatos bevétel biztosított.

A határozati javaslat elfogadása a 2013. évi költségvetés teljesülését már nem befolyásolja, de kedvezően hat a 2014. évi bérleti díj bevételekre.

A helyiség bérbeadásának engedélyezése 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 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.

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 bizottság a Kt. határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A 248/2013. (VI. 19.) számú 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 az utcai bejáratú, pinceszinti helyiségben történő raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 12. pontja értelmében, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján nem lehetséges, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

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 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., **38692/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rezső tér 14. szám** alatt található, 234 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, pinceszinti (alagsori) nem lakás célú helyiség bérbeadásához ] és  
| **magánszemélyek** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő

kikötésével raktározás céljára, **50.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és költszolgáltatási díjak 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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a leendő bérlők.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 09.

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 21.

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 NOV 26.   
JÓVÁHAGYTA:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE