

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

41.....sz. napirend
PDT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 20-i ülésére

Tárgy: Nagy Sándor egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezik a **Budapest VIII., Práter u. 28.** szám alatti, **35695/0/A/5** hrsz-ú **25 m²** alapterületű, és a **35695/0/A/6** hrsz-ú **21 m²** alapterületű utcai földszinti bejáratú nem lakás célú helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepelnek. Az ingatlanokat az előző bérlő engedély nélkül összenyitotta.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2012. március 29-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiségek jelenleg összenyitott állapotban vannak.

A helyiségek villany közművel nem rendelkeznek, fűtésük nincs, így rendeltetészerű használatra alkalmatlanok. Az előző bérlő a helyiségek felújítását megkezdte, így a közművezetékek a falakból kiserelésre kerültek. A helyiségek műszaki állapota közepes (3) besorolású.

Nagy Sándor egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, Práter u. 37.; vállalkozó igazolvány száma: ES-072452; adószáma: 40364508-2-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiségek bútorkárpitozás és raktározás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező a helyiségeket megtekintette és az összenyitásról és a helyiségek állapotáról tudomással bír. A két helyiséget a kérelmező a mindenkori közös költségen kívánja bérbe venni, vállalva, hogy a helyiség helyreállításával kapcsolatos felújítási, átalakítási munkákat elvégzi, és a bérbeadótól a költségek megtérítését nem kéri. Vállalta, hogy a helyiségeket rendeltetészerű használatra alkalmassá teszi.

II. A beterjesztés indoklása

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

III. Tényállási adatok

A 35695/0/A/5 hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **9.684,- Ft/hó.**

A 35695/0/A/6 hrsz-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **8.098,- Ft/hó.**

Nagy Sándor egyéni vállalkozó kérelmező jelenleg a Budapest VIII., Práter u. 37. szám alatt bérel egy önkormányzati tulajdonú helyiséget, amelyre a Díjbeszedési Csoport nyilvántartása szerint 2013. november 30. napjáig nincs fennálló díjhátraléka.

A Grifon Property Kft. 2012. október 17-én készült és a Kisfalu Kft. ingatlanszakértője által 2013. október 28-án aktualizált értékbecslés szerint a **35695/0/A/5** hrsz-ú, **25 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 4.200.000,- Ft.** A bérleti díj a

nyilvántartási érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt bútorkárpitozási (műhely) és raktározási tevékenységhez tartozó utcai földszinti bérleti díj szorzó 8 %, az így számított bérleti díj **28.000,- Ft/hó + Áfa**.

A 2009. november 17-én készült és a Kisfalu Kft. ingatlanszakértője által 2013. október 28-án aktualizált értékbecslés szerint a **35695/0/A/6 hrsz-ú, 21 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 3.530.000,- Ft**. A bérleti díj a nyilvántartási érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt bútorkárpitozási (műhely) és raktározási tevékenységhez tartozó utcai földszinti bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj 23.533,- Ft.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Nagy Sándor egyéni vállalkozó részére, bútorkárpitozás és raktározási tevékenységek céljára, a 35695/0/A/5 hrsz-ú, 25 m² alapterületű helyiségre a mindenkori közös költség összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **9.684,- Ft/hó + Áfa**, és a 35695/0/A/6 hrsz-ú, 21 m² alapterületű helyiségre a mindenkori közös költség összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **8.098,- Ft/hó + Áfa** határozott időre, 2019. december 31-ig. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.

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.

Javasoljuk, hogy a bérleti jogviszony leteltét követően új bérleti jogviszony létesítéséről a Bizottság döntsön a bérleti díj mértékére tekintettel. A jelenlegi jogviszony alatt a helyiség felújítása megtörténik, ezért a következő jogviszonyban nem érvényesíthető a helyiség felújítása miatti alacsonyabb bérleti díj összeg.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségek kérelmező részére történő bérbeadását a mindenkori közös költség összegén, mivel a mielőbbi bérbeadásukból befolyó bérleti díjak fedeznék az Önkormányzat közös költség kiadásait, továbbá a kérelmező a helyiségeket saját költségen felújítaná, az ingatlanok értéke növekedne. A kérelmező jelenleg is bérel az Önkormányzattól helyiséget, ami után pontosan és rendszeresen fizeti a bérleti díjat. A helyiségek több mint egy éve üresen állnak, érdeklődés rájuk nem volt. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A két helyiség becsült felújítási költsége 3.798.000,- Ft lenne, a számított bérleti díj és a közös költség összege közötti különbözet összege a bérleti jogviszony időtartama alatt pedig 2.430.072,- Ft, így az Önkormányzat számára előnyös a kérelmező ajánlata.

A kérelmező jelenleg is bérel az Önkormányzattól helyiséget, ami után pontosan és rendszeresen fizeti a bérleti díjat. A helyiségek több mint egy éve üresen állnak, érdeklődés rájuk nem volt. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A helyiség bérbeadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi költségvetési bevételeinek alakulását.

A 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 bérbeadási 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 Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a műhely tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó utcai földszinti helyiségben 8 %.

A Kt. határozat 12. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti 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 Kt. határozat 14. pontja értelmében a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadásakor a vevőnek 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 helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., 35695/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 28. szám** alatt található, 25 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, **Nagy Sándor egyéni vállalkozó** részére, bútor kárpitozás és raktározás céljára, a mindenkori közös költség összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **9.684,- Ft/hó + Áfa**.
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII., 35695/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 28. szám** alatt található, 21 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31.

napjáig, **Nagy Sándor egyéni vállalkozó** részére, bútor kárpitozás és raktározás céljára, a mindenkori közös költség összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **8.098,- Ft/hó + Áfa**

- 3.) a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.
- 4.) 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.
- 5.) 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 3-3 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

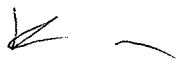
Határidő: 2013. december 27.

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. december 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA 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