

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

46
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 20-i ülésére

Tárgy: Rausz György egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 22-24. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána Kisfalu Kft referens
A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35081/0/A/56** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 22-24.** szám alatti, **24 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. május 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Nem rendelkezik jelenleg fűtési lehetőséggel, meleg víz vételi lehetőséggel, a kombi cirkó hiányzik. A radiátorok és az összes elektromos kapcsoló le van szerelve.

Rausz György egyéni vállalkozó (székhely: 1204 Budapest, Ady Endre u. 109.; vállalkozó igazolvány száma: ES-162469; adószáma: 65003781-2-43) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség látványpékség (szeszarusítás nélkül) céljára történő bérbevétele ügyében. A kérelmező a helyiséget megtekintette, vállalja annak teljes felújítását saját költségen az általa folytatni kívánt látványpékség tevékenységnek megfelelően. A bérleti jog megszűnése után az ingatlant a jegyzőkönyvben szereplő állapotban kívánja visszaadni.

A kérelméhez nem kerültek becsatolásra a szükséges iratok. A kérelmező szezonális üzleteket vezet, ezért télen szünetelteti az egyéni vállalkozását. Kérelmében leírja, hogy kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy - amennyiben a bérbeadó hozzájárul az általa bérbe venni kívánt helyiség részére történő bérbe adásához - a bérleti szerződés elolvasása után 3 napon belül aktiválja egyéni vállalkozását és hiánypótlásként benyújtja a szükséges dokumentumokat.

A kérelem **19.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

II. A betérjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.464,- Ft/hó + Áfa.**

Az Ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartása szerint a 35081/0/A/56 hrsz-ú, 24 m² alapterületű, utcai bejárattal, földszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 4.570.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás (látványpékség) szeszárusítás nélkül tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzó alapján: **22.850,- Ft / hó+ Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható kedvezményes bérleti díj: **15.995,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Rausz György egyéni vállalkozó** részére kereskedelmi alapellátás (szeszárusítás nélkül) céljára határozott időtartamra, 2019. december 31-ig, az általa meghatározott **19.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén, azzal a feltétellel, hogy a szerződés aláírása előtt a vállalkozása aktiválását igazolja.

Javasoljuk a bérleti díj megállapítását a kérelmező által ajánlott összegén, tekintve, hogy vállalta a helyiség felújítását és rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét saját költségén.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a helyiség 2012. május 22. óta üresen áll, mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá a kedvezményes bérleti díjnál nagyobb összegű bérleti díj ajánlat elfogadása azon felül plusz bevételt is jelent. Mivel a kérelmező a helyiséget saját költségén felújítaná, az ingatlan értéke növekedne.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg is rossz állapotú helyiség műszaki állapota tovább romlik a kihasználatlanság miatt.

A helyiség bérbeadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása 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.

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 kereskedelmi alapellátás (látványpékség) szeszárosítás nélkül tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőök azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Rendelet 4. § (1) Bérleti szerződést üres és a bérlőnek való átadást meggátló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.

14. § (1) 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 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., **35081/0/A/56** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 22-24. szám** alatt található, 24 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **Rausz György egyéni vállalkozó** részére, kereskedelmi alapellátás (látványpékség) szeszárosítás nélkül céljára, **19.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal a feltétellel, hogy a szerződés aláírása előtt aktiválja egyéni vállalkozását, és ezt a megfelelő dokumentumokkal igazolja.
- 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 vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. január 27.

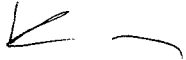
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. január 09.

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

2014. JAN 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE