

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

53.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 3-i ülésére

Tárgy: és **bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Vas u. 7. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána 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., 36503/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 7. szám alatti, 99 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti (alagsori) helyiség. Az ingatlan nyilvántartásban egyéb helyiség besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2012. március 12-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó (4), csekély mértékű felújítást igényel. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtott be **fotográfus, rajz,- és vizuális kommunikáció tanár és díszítőfestő**, akik a helyiséget **közösségi művészeti alkotóműhely, műterem és galéria** céljára kívánják használni. Vállalják a helyiség saját költségen történő felújítását, 4 hónapon belül, ezért kérik a bérleti díj közös költségen való megállapítását. Tekintettel arra, hogy kezdő művészek, kérik az óvadék fizetési kötelezettséget 1 hónapban történő megállapítását.

A kérelemhez becsatolásra kerültek a végzettséget igazoló bizonyítványok másolatai. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

II. A betérjesztés indoka

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

III. Tényállási adatok

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **15.840,- Ft/hó + Áfa.**

A 36503/0/A/22 hrsz-ú, természetben a Budapest, Vas u. 7. szám alatti 99 m² alapterületű, utcai bejáratú pincehelyiségre a GRIFTON Property Kft. által 2013. november 15-én készített Ingatlanforgalmi szakvéleményben megállapított forgalmi érték: **11.100.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj 6 %, azaz **55.500,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú, vagy pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, 4-es, vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását

résztartó részére határozott időre, 2019. december 31-ig, közösségi művészeti alkotó műhely, műterem és galéria céljára, a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díj (jelenleg: 15.840,- Ft/hó) + Áfa + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

A bérlőtársaknak vállalniuk kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhetnek bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelhetik az Önkormányzattól.

Nem javasoljuk az óvadék 1 havi összegre történő mérséklését, tekintettel arra, hogy a bérleti díj a mindenkori közös költség összegén lett megállapítva, és így nem jelenthet aránytalanul nagy terhet a leendő bérlőtársak részére.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzatnak érdeke a régóta üresen álló pincehelyiség mielőbbi bérbeadása, mert az így befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzatnak a közös költség fizetési kötelezettségét, továbbá plusz jövedelme is keletkezik. A bérbeadással hosszú távon a folyamatos bevétel biztosított.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

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 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 a művészeti, műterem és galéria tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 12. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú, vagy pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető 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 4-es, vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 14. pontja értelmében 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 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. A 14. § (4) bekezdés értelmében a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult (2) bekezdés szerinti óvadék összegének mérséklésére, vagy elengedésére.

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., **36503/0/A/22** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Vas u. 7. szám** alatt található, 99 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, és részére határozott időre, 2019. december 31-ig **közösségi művészeti alkotóműhely, műterem és galéria céljára**, a mindenkor közös költség összegének megfelelő bérleti díj (jelenleg: **15.840,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és költszolgáltatási díjak** összegben).
2. a bérlőtársaknak vállalniuk kell a helyiség felújítását saját költségén, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhetnek bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelhetik az Önkormányzattól.
3. *nem járul hozzá az óvadék összegének mérsékléséhez.*
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 bérlők.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. február 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

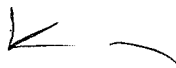
nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2014. január 27.

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: 2014 JAN 28.

JÓVÁHAGYTA:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ


SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE