

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.6
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 03-i ülésére

Tárgy: Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 23. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána 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., Bérkocsis u. 23. szám alatti, 34874/0/A/1** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **23 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2011. október 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kismértékű felújításra szorul, jó állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, Sthály u. 15.; vállalkozó nyilvántartási száma: 5506549; adószáma: 40826066-1-42) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség kutyakozmetika céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem **23.000,- Ft + Áfa/hó** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

II. A betérjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **6.993,- Ft/hó.**

A helyiség értéke a Griton Property Kft. által 2012. augusztus 17-én készített, majd 2014. február 17-én aktualizált értékbecslése alapján **3.680.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén a lakossági kisipari szolgáltatás (kutyakozmetika) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **18.400,- Ft + Áfa.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 millió Ft alatti forgalmi értékű helyiség bérleti díja önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így csökkentett bérleti díj **9.200,- Ft + Áfa.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó** részére lakossági kisipari szolgáltatás (kutyakozmetika) céljára, határozott időtartamra, 2018. december 31-ig **23.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a kérelemben szereplő bérleti díj ajánlat elfogadását, tekintve, hogy az a számított bérleti díjat meghaladja, ezáltal az Önkormányzat bérleti díj bevételeit növeli.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, ha a kérelmező ajánlatát elfogadja, továbbá a bérlő a helyiséget a lakossági kisipari szolgáltatás (kutyakozmetika) tevékenységnek megfelelően kialakítja, rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a jó műszaki állapotú helyiség állaga romlik.

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

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 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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 248/2013. (VI. 19.) számú 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Képviselő-testület 248/2013 (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 millió Ft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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., 34874/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 23. szám** alatt található, **23 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31-ig **Bajkó Erika Ágnes egyéni vállalkozó** részére, lakossági kisipari szolgáltatás (kutyakozmetika) céljára, **23.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási 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 vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

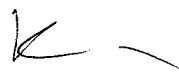
Határidő: 2014. március 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

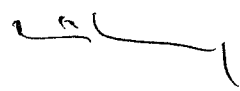
Budapest, 2014. február 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

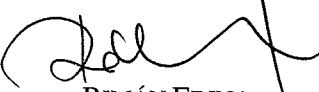
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

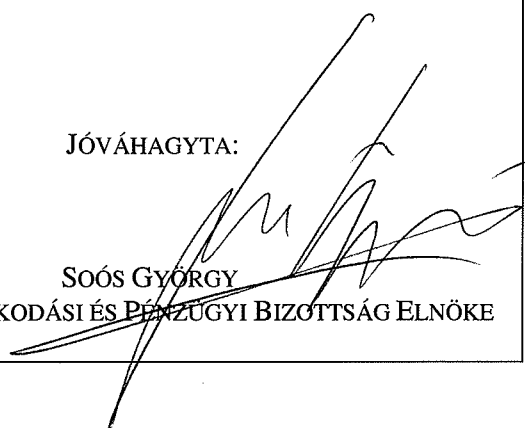
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA 2014 FEBR 25.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE