

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.9. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

Tárgy: A Józsefvárosi Román Önkormányzat bérleti szerződésének hosszabbítási kérelme a Budapest VIII. Kistáció u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána 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., 35604/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kistáció u. 5. szám alatti, 25 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiséget a **Józsefvárosi Román Önkormányzat** (székhely:1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma:16924190-2-42; képviseli: Dr. Dady Kálmán elnök) bérlí. Jelenleg érvényes helyiségbérleti szerződése 2009. április 27-én kelt és 2013. december 31-én járt le. A bérlő a bérleményt raktár céljára használja.

A **Józsefvárosi Román Önkormányzat** további 10 évre történő szerződés hosszabbítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiségre vonatkozóan, egyebekben változatlan feltételekkel. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Díjbeszedési Csoportunk nyilvántartása szerint a bérlőnek 2014. február 28. napjáig bérleti és használati díj tartozása nem áll fenn.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség további bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **5.625,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2014. február 14-én készített értékbecslés szerint a 35604/0/A/2 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **1.700.000,- Ft.**

A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. Az utcai, pinceszinti helyiségben végezett raktár tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 6 %, azaz a számított havi bérleti díj összege: **8.500,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenleg a **Józsefvárosi Román Önkormányzat** által fizetett használati díj: **5.038,- Ft/hó + Áfa.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását határozott időtartamra, az önkormányzati mandátum lejártáig a **Józsefvárosi Román Önkormányzat** részére raktár céljára **5.625,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén, azzal, hogy amennyiben a közös

költség magasabb összegre emelkedik, mint az inflációval emelt bérleti díj összege, a bérleti díj a közös költségnek megfelelő összegre megemelésre kerül.

Azért javasoljuk az 5.625,- Ft összegű bérleti díj megállapítását, mivel a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, azonban a bérleti díj összege nem lehet kevesebb a közös költség összegénél.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a **Józsefvárosi Román Önkormányzat** kérelmező részére, mivel a bérlő megbízható, pontosan fizető, régi bérlő. A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá a helyiség karbantartása biztosított.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség állapota a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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.

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 Rendelet 12. § (2) bekezdés értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. A 13. § (1) bekezdés értelmében a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb 15 évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama az öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai pinceszinti raktár tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A 24. pont értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a 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 nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség további 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., 35604/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kistáció u. 5.** szám alatt található, **25 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, a nemzetiségi önkormányzat megbízatásának lejártáig a **Józsefvárosi Román Önkormányzat** részére **raktár** céljára **5.625,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy amennyiben a közös költség magasabb összegre emelkedik, mint az inflációval emelt bérleti díj összege, a bérleti díj a közös költségnek megfelelő összegre megemelésre kerül.
- 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. március 31.

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. március 17.

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

2014 MÁRC 21


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE