

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

2.10.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 10-i ülésére

Tárgy: bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 23. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú pincszinti tároló-rekesz vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika 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., Vajdahunyad u. 23.** szám alatti 35669/0/A/19 hrsz-ú, összesen 111 m² alapterületű pincszinti tároló helyiségen belül elhelyezkedő **21. sorszámú**, 3 m² alapterületű tároló-rekesz. Az Ingatlan-nyilvántartásban a helyiség tároló helyiség megnevezésű. A helyiségben összesen 32 db tároló-rekesz van, amiből 3 db magántulajdon, 29 db önkormányzati tulajdon.

A helyiség új építésű ingatlanban helyezkedik el, műszaki állapota kiváló (5) minősítésű.

A fenti helyiség bérbeadása a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozat 3. pontja alapján történik.

a házban lakó magánszemély 2014. március 12-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti épület pincszinti **21. sorszámú** tároló-rekeszének, saját tulajdonú ingóságok raktározása céljából történő bérbevétele ügyében.

II. Indokolás

A helyiség bérbeadása érdeke az Önkormányzatnak, mert a 2008. évben átadott új épületben lévő tároló-rekesz még nem volt bérbe adva, és közös költség összege folyamatosan terheli az Önkormányzatot. A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges.

III. Tényállás

A tároló-rekeszre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége (vízóra nélküli): **909,- Ft/hó.**

A 35669/0/A/19 hrsz-on nyilvántartott, **19. sorszámú**, 3 m² alapterületű, tároló-rekesz nyilvántartási értéke: **375.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenység (tárolás) 6 %-os szorzó alapján: **1.875,- Ft + Áfa/tároló-rekesz.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **938,- Ft/hó + Áfa/tároló-rekesz.**

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozatának 3.) pontjában úgy döntött, hogy a Budapest, VIII. Vajdahunyad u. 23. szám alatti 35696 hrsz-ú Társasház teremgarázsában lévő gépkocsi beálló helyeket, tárolót és tároló-rekeszeket hatályos bérbeadási rendeletben és Képviselő-testületi döntésben foglalt rendelkezések szerint kell, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel bérbeadás útján hasznosítani úgy, hogy a bérleti díját minimum a rájuk eső közös költségen kell megállapítani, amennyiben a számított bérleti díj azt nem haladja meg.

A Budapest VIII., Vajdahunyad u. 23. szám alatti ingatlanban önkormányzati tulajdonban lévő 29 db tároló-rekeszből 4 db van bérbeadás útján hasznosítva.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő **21. számú tároló-rekesz** bérbeadását magánszemély részére raktározás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **1.875,- Ft /hó + Áfa/ bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.

Nem javasoljuk a forgalmi érték 50 %-kal történő csökkentését a helyiség kiváló állapotára, és a végezni kívánt tevékenységekre tekintettel.

A bérleti díj mértékére tekintettel nem javasoljuk a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tároló-rekesz több éve áll üresen, ezért az Önkormányzatnak célja a mielőbbi bérbeadás, mert így a közös költség összegét a bérleti díj fedezi, valamint többletbevétel keletkezik, továbbá hosszú távon folyamatos bevétel biztosított.

Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként továbbra is havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség kihasználatlansága miatt a helyiség általános állapota romolhat.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

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 helyiségbérlet 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 Kt. 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében üres, legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tárolás (pinceszinten) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 12. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződést határozott, és határozatlan időre lehet megkötni. A Rendelet 13. § (3) bekezdése alapján a határozatlan időre szóló bérleti szerződést 30 napos felmondási idő kikötésével kell megkötni, amennyiben a bérbeadásról szóló döntés meghozatalakor ettől eltérő rendelkezés nem születik.

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.

A Rendelet 17.§ (5) bekezdése alapján a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) Ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot,
- b) A fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján.

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozatának 3.) pontjában úgy döntött, hogy a Budapest, VIII. Práter u. 30-32. szám alatti 35696 hrsz-ú Társasház teremgarázsában lévő gépkocsi beálló helyeket, tárolót és tároló-rekeszeket hatályos bérbeadási rendeletben és képviselő-testületi döntésben foglalt rendelkezések szerint kell, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel bérbeadás útján hasznosítani úgy, hogy a bérleti díját minimum a rájuk eső közös költségen kell megállapítani, amennyiben a számított bérleti díj azt nem haladja meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tároló-rekeszek 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., Vajdahunyad u. 23.** szám alatti 35669/0/A/19 hrsz-ú, összesen 111 m² alapterületű pinceszinti raktárhelyiségen belül elhelyezkedő **21. sorszámú**, 3 m² alapterületű tároló-rekesz bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, magánszemély részére raktározás céljára **1.875,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.
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 vállalja a leendő bérlő.

3. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől a bérleti díj mértékére tekintettel.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. április 17.

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 31.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

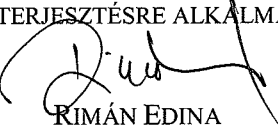
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKÁLMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 APR 03.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE