

PdT

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

55. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 17-i ülésére

Tárgy:rleti díj csökkentésre vonatkozó kérelme a Budapest VIII.
kerület, szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség
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. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII.**, helyrajzi számon
nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Lovassy L.** szám alatti, **129 m²**
alapterületű, utcai, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérelője

bérlőtársak a 2008. november 17. napján kelt, 2013. december 31-ig érvényes
határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget edzőterem céljára használják a
bérlőtársak. Bérlők a helyiség bérbevételekor 101.304,- Ft nem kamatozó óvadékot fizettek.

A bérleti szerződés rendelet alapján történő meghosszabbítására nem kerülhetett sor, mert a
bérlőtársak a bérleti jogviszony megszüntetését kérték, és hogy a továbbiakban

legyen a bérlő az aktuális bérleti díj fizetési kötelezettség mellett. A kérelmet a
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság megtárgyalta, és 1378/2013. (XII. 16.) számú
határozatában részben helyt adott a kérelemnek az alábbiak szerint:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a
Budapest VIII., Lovassy L. szám alatt található, 129 m² alapterületű, önkormányzati
tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre 2014.
december 31. napjáig, részére, edzőterem céljára, 51.100,- 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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján
közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

..... a bizottsági határozat kézhezvételét követően írásbeli kérelemmel fordult a
Kisfalu Kft-hez a bizottsági határozatban szereplő bérleti díj csökkentésének ügyében.
Indoklasként előadta, hogy a bérleti szerződés meghosszabbítását változatlan formában kéri
továbbra is. Továbbá leírta, hogy az elmúlt öt év során a bérleményben olyan értéknövelő
beruházásokat hajtott végre, melyek az önkormányzati tulajdonú pincehelyiség forgalmi és
eladási értékét növelte. A helyiségben végzett tevékenységnek (edzőterem) megfelelően
kialakította, tekintettel arra, hogy a birtokba adáskor a helyiség nem rendelkezett semmilyen
közüzemi szolgáltatással.

Tekintettel a fent leírtakra

a bérleti szerződést nem kötötte meg.

II. Beterjesztés indokolása

A bérleti díj csökkentésének elbíráláshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj: **32.969,- Ft/hó.**

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **29.480,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Díjbeszedő Csoportjának nyilvántartása szerint a használonak 2014. február 28. napjáig nincs használati és szemétszállítási díj tartozás.

Az AvantImmo Kft. 2011. szeptember 29-én készített és 2013. december 02-án aktualizálásra került értékbecslése szerint a 35174/0/A/1 hrsz-ú, 129 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség (felújítás előtti állapotban) **forgalmi értéke: 10.220.000,- Ft.** A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (sport tevékenység) 6 %-os szorzóval számított bérleti díj: **51.100,- Ft + Áfa.**

Az Avant Immo Kft. 2011. szeptember 29-én készített és 2013. december 02-án aktualizálásra került értékbecslése szerint a 35174/0/A/1 hrsz-ú, 129 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség (felújítás utáni állapot alapján) **forgalmi értéke: 16.970.000,- Ft.** A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (sport tevékenység) 6 %-os szorzóval számított bérleti díj: **84.850,- Ft + Áfa.**

A helyiség bérbeadásáról szóló 1651/2008. (XI. 04.) számú Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési bizottsági döntés meghozatalának időpontjában a helyiség nyilvántartási értéke 2.461.000,- Ft volt, ami a 8 %-os, 28.140,- Ft összegű bérleti díj alapját képezte.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiséget használó bérleti díjának csökkentését a jelenlegi használati díjra, azaz 32.969,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre.

helyiség használonak tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

A bérleti díj változatlan összegben történő meghagyását javasoljuk, tekintettel arra, hogy a bérlő az Önkormányzat vagyonának értékét a helyiség felújításával 6.750.000,- Ft-tal növelte, bérbeszámítást azonban nem kapott. A bérleti jogviszony fenntartása a bérlővel az önkormányzat részére előnyös.

A bérlővel, illetve a helyiség használatban kapcsolatban panasz nem érkezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának csökkentését a jelenleg fizetett használati díj összegére, tekintettel arra, hogy használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz bevételt is termel. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne, bérleti díj bevétel kiesés mellett az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettsége nőne. Az újbóli kiadása a jelenlegi gazdasági helyzetben kétséges, tekintettel arra, hogy pinceszinten helyezkedik el. A karbantartott helyiség állapota romlik, és fennállhat annak a veszélye is, hogy a helyiséget illetéktelenek feltörik, akik kiköltöztetése az önkormányzatra külön kiadást ró.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

VI. Jogsabályi 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a sport tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Határozat) VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti díj csökkentéssel 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 1378/2013. (XII. 16.) számú határozatában foglalt, I által használt Budapest VIII., helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Lovassy L. szám** alatt található, 129 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség bérleti díjának csökkentéséhez, **32.969,- Ft/hó** + Áfa bérleti-, + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre.
- 2.) tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

3.) egyúttal hozzájárul a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 1378/2013. (XII. 16.) számú határozatában foglalt szerződéskötési határidő 20 nappal történő meghosszabbításához.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

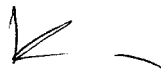
Határidő: 2014. április 24.

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. április 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

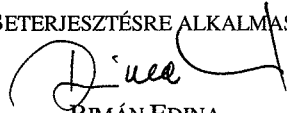
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

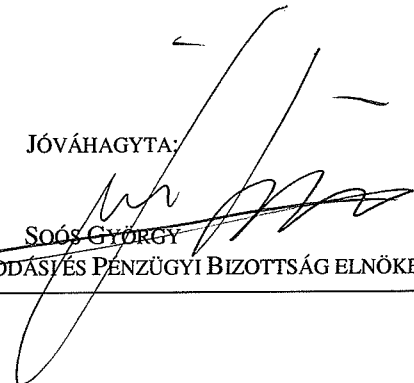

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 APR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE