

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

1.2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 16-i ülésére

Tárgy: Bene Andrea egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Gyulai P. u. 12. szám alatti üres 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 képezi a **Budapest VIII., 36455/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Gyulai P. u. 12.** szám alatti, **33 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. február 09-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, felújított (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség előzőleg szépségszalonként funkcionált.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1189/2013. (X. 28.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest VIII., 36455/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Gyulai P. u. 12. szám alatt található, 33 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadására nyilvános pályázatot ír ki, 38.587,- Ft/hó + Áfa minimális bérleti díj összegben.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat 2013. október 16-tól került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2013. november 08. volt. A határidőn belül érdeklődés nem volt a helyiségre, pályázat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

Az eredménytelen pályázatról a Kisfalu Kft. előterjesztése alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 166/2014. (II. 24.) számon hozott határozatot, amelyben a pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította.

A helyiségre az elmúlt időszakban érdeklődés nem volt.

Bene Andrea egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: ES-072345; székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 79.; adószáma: 50340837-1-42) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség, szépségszalon (fodrászat, szolárium) céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges irat (egyéni vállalkozói igazolvány) becsatolásra került. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

II. Beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **7.560,- Ft/hó + Áfa.**

Az Ingatlan-vagyonkataszteri nyilvántartás szerint a 36455/0/A/1 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség becsült értéke: 7.235.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a

forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (lakossági kisipari szolgáltatás) 6 %-os szorzóval a **számított nettó havi bérleti díj 36.175,- Ft.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 18.088,- Ft.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Bene Andrea egyéni vállalkozó részére, lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, számított bérleti díjon, azaz 36.175,- Ft/hó + Áfa bérleti-, + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az 50 %-kal csökkentett számított bérleti díj összegén, tekintettel arra, hogy a helyiség a Palota-negyed területén helyezkedik el. Tömegközlekedéssel is jól megközelíthető, továbbá a helyiség a kérelmező által kért tevékenységre már kialakításra került az előző bérlő által és a helyiség kiváló műszaki állapotú.

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, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

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 helyiségbér 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A 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 helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (lakossági kisipari szolgáltatás) 6 %.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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 nyilatkozatot aláírni.

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., **36455/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai P. u. 12. szám** alatt található, 33 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **Bene Andrea egyéni vállalkozó** részére, lakossági kisipari szolgáltatás (szépségszalon) céljára, 36.175,- 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 leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

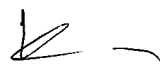
Határidő: 2014. június 23.

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. június 5.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

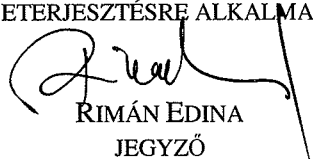
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

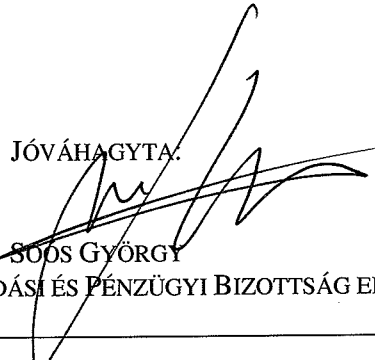
2014 JÚN 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE