

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

68.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 23-i ülésére

Tárgy: magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Lósy Imre u. (Molnár Ferenc tér) 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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., 36128/2/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Lósy Imre u. (Molnár Ferenc tér) 3. szám alatti, 15 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2011. március 30-án vette birtokba. A 2012. október 16-án készített Ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a helyiség állapota közepes, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Ingatlan nyilvántartás szerint besorolása raktár, utcafronti elhelyezkedéséből adódóan bármilyen funkciójú üzletként jól használható. Vízvételi lehetőség van. A meleg vizet villanybojler biztosítja. A fűtést hőtárolós villanykályha biztosítja.

A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, ezért az üres helyiségek listáján nem szerepelt.

magánszemély (HB-810/1/2014) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiségre raktározás, kerékpár tárolás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a társasházban lakik. A helyiségben kerékpárokat és egyéb személyes tárgyakat szeretne tárolni. A környék közbiztonsága miatt a nagy értékű kerékpárokat nem tudja megfelelően tárolni, ezért lenne szüksége egy helyiségre. A kérelemhez a személyes okmányok becsatolásra kerültek. A kérelem **10.000,- Ft + Áfa/hónap** 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

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiség után: **2.805,- Ft/hó.**

A fenti helyiség a 2012. október 16-án készített, majd 2014. június 04-én aktualizált Ingatlanforgalmi szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **1.370.00,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiség esetében a raktározáshoz tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **9.133,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, azaz a kedvezményes bérleti díj **4.567,- Ft/hó + Áfa.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Szilas György magánszemély** részére raktározás céljára határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig a kérelmező által ajánlott **10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől való eltekintést, tekintettel a bérleti díj összegére.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, továbbá a bérlő a helyiséget rendben tartja.

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

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

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 raktározási tevékenységhez tartozó szorzó utcai földszinti helyiség esetén 8 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti 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.

A 17.§ (5) bekezdése értelmében 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 hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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., 3612/2/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Lósy Imre u. (Molnár Ferenc tér) 3. szám alatt elhelyezkedő, 15 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú utcai fölszíni helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31. napjáig ----- mangánszemély részére, raktározás céljára, 10.000.- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzem- és külön szolgáltatási 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. A Bizottság a Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

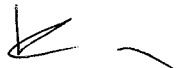
Határidő: 2014. június 30.

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 10.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

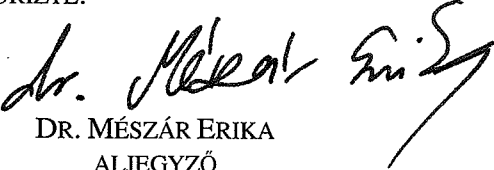
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE