

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

Sürgősség, Helyszín

3.7

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 4-i ülésére

**Tárgy: és óvadék mértékének mérsékelésére vonatkozó  
kérelme a Budapest VIII. kerület, . szám alatti önkormányzati  
tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szüksége

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII., . helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., . szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejaratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt a 2003. április 22. napján kelt, 2008. július 16-án szerződeshosszabbítás miatt módosított, 2013. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget raktár céljára vette bérbe a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 96.120,- Ft óvadékot fizetett. Az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolású.

Az ingatlan a bérleti szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásban lakásként szerepelt, tekintettel arra, hogy a lakás selejtezését követően a funkció váltás az ingatlan-nyilvántartáson azonnal nem került átvezetésre, csak 2009-ben.

A Kisfalu Kft. a bérleti jogviszony lejárta előtt írásban felhívta a bérlő figyelmét arra, hogy bérleti szerződése lejár.

(HB-588/2014) együttes kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, hogy a fenti helyiséget a továbbiakban is változatlan feltételekkel szeretnék bérelni bérlőtársakként, továbbá kérték a helyiség lakássá történő átminősítését.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának tájékoztatása szerint a helyiséget a használó lakásként használja. A helyiség karbantartott, jó állapotú.

2014. március 17-én kezdeményezte a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztályánál a fenti helyiség funkcióváltását. 2014. március 27-én becsatolta a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály 26-144/2014 iktatószámú határozatát, amely szerint a településképi bejelentési eljárásban a fenti címen szereplő egyéb helyiség lakássá történő alakítása tárgyában benyújtott dokumentáció átvizsgálása után az építési tevékenység végzése kikötés nélkül tudomásul vételre került.

A kérelmet a Tisztelt Bizottság 2014. július 28-i ülésén tárgyalta, és 815/2014. (VII 28.) számú határozatában hozzájárult a társi ingatlan bérbeadásához egy év, határozott időre történő bérbeadásához

2014. július 31-én benyújtott kérelmükben kérték az óvadék mértékének 1 havi bérleti díjnak megfelelő összegre történő mérséklését. A kérelmezők az óvadéktöbblet bérleti díjba történő jóváírását kérték.

## **II. Beterjesztés indoka**

Az óvadék mérsékléséhez bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. Tényállási adatok**

Jelenlegi havi nettó használati díj: **34.585,- Ft.**

A bérleti szerződés megkötésekor 96.120,- Ft óvadékot fizetett. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 815/2014 (VII. 28.) számú döntése alapján a bérlőknek 76.105,- Ft óvadékfizetési kötelezettsége keletkezne, azaz a már befizetett óvadék kiegészítésére nincs szükség, a bérlők óvadék többlettel rendelkeznek.

## **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség esetében részére az óvadék 1 havi bruttó bérleti díj mértékének megfelelő összegre történő mérséklését, tekintettel arra, hogy a funkcióváltást követően a Bizottság külön döntése alapján lakásbérleti szerződés kerül megkötésre a kérelmezőkkel, és a 16/2010. (III. 8) számú, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről rendelet 47. § (1) a.) pontja alapján, a komfortos lakás után fizetendő, a növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások esetében a költségelvű bérleti díj 363,- Ft/hó + Áfa/m<sup>2</sup>, azaz 11.253,- Ft. A lakásbérleti szerződés megkötésekor a befizetendő óvadék mértéke ismételtelen módosulni fog.

## **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az óvadék mértékének módosítása az Önkormányzat számára pénzügyi következménye nincs, a befizetett óvadékokat az Önkormányzat külön köteles kezelni, és azt a körülmények teljesítése esetén a befizető részére visszaadni.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj előirányzatát, mivel a helyiség bérbeadása során az Önkormányzatnak bérleti díj bevétele keletkezik.

Az óvadék különbözet jóváírására a pénzügyi fedezet a 11602 – óvadék visszafizetés címen rendelkezésre áll.

## **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a) Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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 (4) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult a (2) és a (7) bekezdés szerinti óvadék összegének mérséklésére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az óvadék mérséklésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., ..... szám alatti, ..... hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség bérbevétele során fizetendő óvadék mértékét az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegben határozza meg,
- 2.) a 815/2014. (VII. 28.) számú, a Budapest VIII., ..... szám alatti, ..... hrsz-ú, 31 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntésének 2.) pontját az alábbiak szerint módosítja:

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 a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján mérsékelt 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetését vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. augusztus 11.


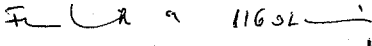

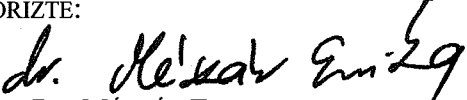
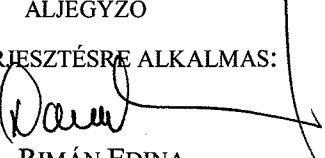
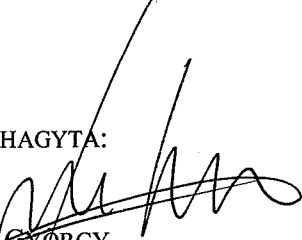
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt                      hirdetőtáblán                      honlapon

Budapest, 2014. július 31.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	 11652
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 RIMÁN EDINA JEGYZŐ
	2014 AUG 04.
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE