

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.5
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésére

Tárgy: Bardon Barnabás új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 28. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra referens

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., 34808/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Bérkocsis u. 28.** szám alatti, **41 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője volt **Bardon Barnabás festőművész** a 2013 május 06. napján kelt, 2018. december 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget művészeti/műtermi tevékenység céljára használja a volt bérlő, és jelenleg is a birtokában tartja. A helyiség bérbevételekor 95.250,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

A bérleti szerződés bérleti díj nem fizetése miatt 2014. június 30. napjára felmondásra került.

Bardon Barnabás festőművész a teljes tartozását rendezte 2014. június 30. napjáig. Új bérleti jogviszony létesítésére kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez. Kérelmében leírja, hogy bár pályakezdő festőművész, stabil állandó munkahellyel rendelkezik. Az elmúlt évben munkásságát Táblafestészeti Biennálé díjjal jutalmazták. Amíg anyagilag és szakmailag stabilizálódik, kéri a bérleti díj 15.000,- Ft/hó + Áfa összegben való megállapítását.

II. Beterjesztés indoka

Új bérleti jogviszony létesítéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi nettó használati díj: **25.425,- Ft/hó.**

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **11.980,- Ft/hó.**

A nyilvántartásunk szerint a használonak 2014. július 31. napjáig 30.668,- Ft használati díj tartozása van.

A Grifton Property Kft. által 2012. április 30-án készített, és 2014. július 30. napján aktualizált értékbecslése szerint a fenti helyiség **forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (műterem) 6 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj **24.500,- Ft/hó.**

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre új bérleti jogviszony létesítését Bardon Barnabás festőművész részére művészeti/műtermi tevékenység céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, amennyiben a határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül a fennálló

használati díj tartozását rendezi. A bérleti díj összege 2015. december 31. napjáig 15.000,- Ft/hó + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összeg, ami 2016. január 1. 24.500,- Ft/hó + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosul.

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását Bardon Barnabás festőművész részére, továbbá javasoljuk a bérleti díj ajánlat elfogadását a bérleti jogviszony 2015. december 31. napjáig, amely idő alatt vélhetően a bérlő anyagilag és szakmailag stabilizálódik.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség használatának folytonossága az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent, fedezi a közös költség fizetési kötelezettséget és plusz jövedelmet is termel. Amennyiben a helyiség birtokbavételre kerülne az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állapota romlik, és fennállhat annak a veszélye is, hogy a helyiséget illetéktelenek feltörik, akik kiköltöztetése az Önkormányzatra külön kiadást ról.

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

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 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 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 hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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, az utcai földszinti bejáratú műhely tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A rendelet 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, valamint a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 34. § b) pontja értelmében amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

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., 34808/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 28. szám** alatt található, 41 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, **Bardon Barnabás festőművész** részére, műhely, műtermi tevékenység céljára. A bérleti díj összege 2015. december 31. napjáig **15.000,- Ft/hó** + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összeg, 2016. január 1. napjától **24.500,- Ft/hó** + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosul.
- 2.) a határozat 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötésére abban az esetben kerülhet sor, ha Bardon Barnabás a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül az Önkormányzattal szemben fennálló 30.668,- Ft használati díj tartozását kiegyenlíti.
- 3.) 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. szeptember 1.

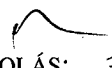
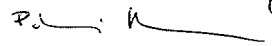


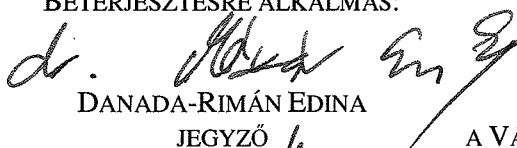
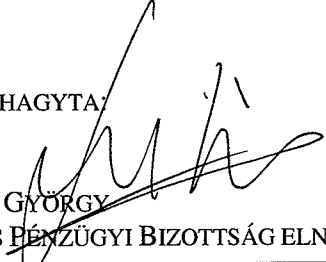
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. augusztus 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2014 AUG 14.
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE