

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.6.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület,  
Magdolna u. 10/B. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely 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., Magdolna u. 10/B. szám alatti, 35291/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú, pinceszinti 43 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. július 24-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségben található 0300529203 gyári számú gázórára piros plomba került, a gázellátást lezárták. A Grifon Property Kft. által 2014. július 29-én készített értékbecslésben és a birtokbavételi jegyzőkönyvben rögzített adatok alapján a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, raktárként való használatra alkalmas.

A **magánszemély** (HB-40/10/2014) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség magáncélú tárolás (kerékpár, szerszámok, műhely kellékek) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező ugyan abban a házban lakik, amelyben a fent megnevezett helyiség található. A kérelem benyújtásakor úgy nyilatkozott, hogy a helyiségben magántulajdonú ingóságokat, illetve a férjének foglalkozásából eredő szerszámait és műhely kellékeit szeretnék elhelyezni. A kérelemhez szükséges iratok (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

#### II. A betérjesztés 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: **8.600,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2014. július 29-én készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **3.900.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj: **19.500,- 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: **9.750,- Ft/hó + Áfa.**

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **magánszemély** részére, magáncélú tárolás (kerékpár, szerszámok, műhely kellékek) tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **13.650,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

**Javasoljuk** a legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében 30 %-kal csökkentett bérleti díj megállapítását, tekintve, hogy a helyiség régóta üresen áll és teljes felújítást igényel. Az Önkormányzat érdeke a mielőbbi bérbeadás, mivel a kihasználatlanság időtartama alatt a helyiség állapota tovább romlik.

**Nem javasoljuk** az 50 %-kal csökkentett bérleti díj megállapítását, tekintettel arra, hogy helyiség közepes állapotú.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadását. 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 bevételeit.

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 állapodhatnak meg. A Lakástörvény 9.§ (1) és 36.§ (1) bekezdése értelmében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

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 magáncélú tárolás (kerékpár, szerszámok, műhely kellékek) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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., 35291/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Magdolna u. 10/B. szám alatt elhelyezkedő, 43 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai pince szintű helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével részére, magáncélú tárolás céljára, 13.650,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**
- 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 igazgató

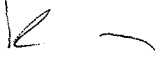
Határidő: 2014. szeptember 1.

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: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 



ELLENŐRIZTE:

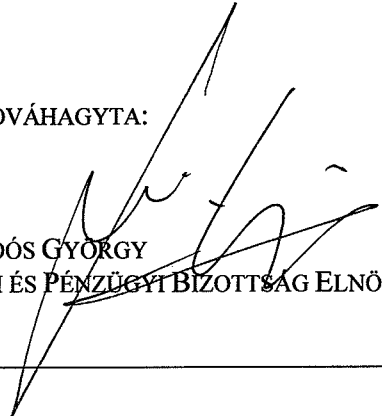
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 AUG 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE