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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.27. .....sz. napirend

PdT

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Lakatos Béla egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. 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., Orczy út 29.** szám alatti, **35988/0/A/37** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **10 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. szeptember 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kiváló műszaki állapotú, (5) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

magánszemély (HB-386/3/2014) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség raktározás tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 648/2014. (VI. 11.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség magánszemély részére történő bérbeadásához, azonban a kérelmező bérbevételi szándékát 2014. július 07-én folytatott telefonon történt egyeztetés alkalmával visszavonta.

Lakatos Béla egyéni vállalkozó (székhely: 1146 Budapest, Thököly út 46. 2. em. 12.; nyilvántartási szám: 38241695; adószám: 66728645142; engedély kiállításának kezdete: 2014.07.23.) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség telekommunikációs termékek kereskedelme tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a helyiséget megtekintette, annak jelenlegi műszaki állapotát ismeri. A kérelemhez szükséges iratok (Bérbevételi kérelem, Igazolás egyéni vállalkozói nyilvántartásban szereplésről) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem, tartalmaz.

A vállalkozás 2014. július 23. napján került nyilvántartásba vételre az egyéni vállalkozók nyilvántartásában.

II. A beterjesztés indokolása

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

III. Tényállási adatok

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **2.660,- Ft/hó.**

A Grifton Property Kft. által 2014. április 29-én készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: **1.300.000 Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt telekommunikációs termékek kereskedelme tevékenységhez tartozó 8 %-os, szorzóval a számított havi bérleti díj **8.667,- Ft + Áfa.**

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett havi bérleti díj **6.067,- Ft + Áfa.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Az utóbbi idők tapasztalatai azt, hogy megnőtt azoknak az eseteknek a száma, amikor a kezdő vállalkozók kérelmezők tevékenységük végzéséhez üzlethelyiséget kívántak bérbe venni, azonban a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nem rendeltetésüknek megfelelően, hanem életvitelszerűen lakhatás céljára használták vagy kívánták használni.

A fenti helyiség kialakítása, és annak üzleti szempontból alacsony átmenő forgalmúm, félreeső helyen fekvése miatt alkalmas lehet arra, hogy azt rendeltetésellenesen akár lakhatásra használják, ezért **nem javasoljuk** a leírt tényekre tekintettel a helyiség bérbeadását **Lakatos Béla egyéni vállalkozó** részére.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően a helyiséget elidegenítés céljára zároljuk.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel valószínűsíthető, hogy a helyiséget lakhatásra kívánnák használni, amely estben a kiürítés az Önkormányzat számára költségekkel járhat.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, azonban valószínűsíthetően a helyiséget értékesíteni tudja.

A határozati javaslat elfogadása kedvezőtlenül 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 telekommunikációs termékek kereskedelme tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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 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 ***nem járul hozzá*** a **Budapest VIII., 35988/0/A/37** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Orczy út 29.** szám alatt elhelyezkedő, **10 m^2** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti helyiség bérbeadásához **Lakatos Béla egyéni vállalkozó** részére.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató
Határidő: 2014. október 06.
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. szeptember 19.

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 SZEPT 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014 SZEPT 23.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE