

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.14. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 5-i ülésére

**Tárgy: magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Futó u. 27. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35685** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Futó u. 27.** szám alatti udvari bejáratú, földszinti 10 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség (korábban közös WC volt).

A Grifon Property Kft. által 2013. október 04-én készített értékbecslés tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, a helyiség rendeltetésszerű használatra, azaz raktározás céljára alkalmas.

A fenti épületben végzett bérleményellenőrzés alkalmával az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai a rendelkezésükre álló adatok alapján 2013. május 23-án megállapították, hogy a helyiséget és engedély nélkül használja. 2013. június 08-án bérbevételi kérelmet nyújtottak be a fenti helyiségre vonatkozóan.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája megtette a szükséges lépéseket, ezután a fenti helyiséget kiürített állapotban 2013. december 16-án birtokba vette.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 252/2014. (III. 10.) számú határozata értelmében hozzájárult a helyiség bérbeadásához, továbbá a 2013. május 23-án tett bérleményellenőrzéstől kezdődően a 2013. december 16-án történt birtokbavételig terjedő időszakra **4.000,- Ft/hó + Áfa** használati díj + késedelmi kamat megfizetésére kötelezte. Az értesítésben foglalt határidőn belül a kérelmező nem jelent meg, a bérleti szerződést nem kötötte meg. a fenti helyiségre nyilvántartott tartozását rendezte.

**magánszemély** (HB-445/3/2014) újra kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség tárolás céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a ház földszintjén lakik, ahol a fent megnevezett helyiség is található. A kérelemhez szükséges iratok (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat két éves átlag üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **1.690,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2013. október 04-én készített, 2014. szeptember 22-én aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke: **800.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj: **4.000,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **3.200,- Ft.**

**ÉRKEZETT**

2014. NOVEMBER 12.

**Javasoljuk** a helyiség bérbeadását a kérelmező korábban benyújtott kérelme időpontjában irányadó **4.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és különszolgáltatás díj összegén, figyelemmel a Képviselő-testületi határozat 10. pontjában foglaltakra, amely szerint ugyanannak a kérelmezőnek ugyanannak a helyiségre vonatkozó több eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén a legkorábban benyújtott kérelem időpontjában irányadó számított bérleti díjat kell részére a későbbiekben is felajánlani.

**Javasoljuk**, hogy a Bizottság a közjegyzői okirat készítési kötelezettségtől tekintsen el a bérleti díj mértékére tekintettel.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

Javasoljuk az üresen álló helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bére adásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési terhét. Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzat, kiadasként havonta a továbbiakban is üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége keletkezik. A helyiséget a jelenlegi használók saját költségükön WC helyiségből raktárrá átalakították, továbbá ráccsal és riasztó berendezéssel látták el, így azzal kapcsolatban további költség nem merül fel.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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. Versenyeztetési eljárás során bére adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. 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, az udvari bejáratú, emeleti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

A 10. pont értelmében ugyanannak a kérelmezőnek ugyanannak a helyiségre vonatkozó több eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén a legkorábban benyújtott kérelem időpontjában irányadó számított bérleti díjat kell részére a későbbiekben is felajánlani.

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 Rendelet 17. § (5) bekezdése c) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíteni a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján.

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., **35685** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Futó u 27.** szám alatt található **10 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **magánszemély** részére raktározás céljára, **4.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi és költszolgáltatás díj 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 vállalják a leendő bérlő.
- 3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől a bérleti díj mértékére tekintettel.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. november 24.

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. november 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE