

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.9.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

**Tárgy: Tolnai Lajos u. 43/b. számú Társasház bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca. 43/b. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely referens

A napirendet nyilvános 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. kerület, Tolnai Lajos u. 43/b. szám alatti, 34948/1/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti 53 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban garázs besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. március 28-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **14.363,- Ft/hó**.

A **Tolnai Lajos u. 43/b. számú Társasház** (cím: 1084 Tolnai Lajos u. 43/b.; adószám: 27012231-1-42; képviseli: Kisfalu Kft. Harmónia Társasházkezelő Iroda) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség közösségi és tárolási célra történő bérbevételének ügyében a társasház közgyűlésének 5/1/2014.05.12. számú határozat alapján A közös képviselő tájékoztatása szerint társasházi közgyűlések és megbeszélések eddig a lépcsőházban kerültek megrendezésre, ezért a tulajdonosok a jövőbeni összejöveteleket a tárgyi helyiségben szeretnék megtartani. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelemben úgy nyilatkoztak, hogy a társasház bérleti díjként a mindenkori közös költséget tudja megfizetni.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. november 05-én készített értékbecslése alapján: **5.400.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén a közösségi és raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **36.000,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, melynek összege **25.200,- Ft/hó + Áfa** lenne.

**Javasoljuk** a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/b. szám alatti, 34948/1/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 53 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadását határozott időre 2019. december 31. napjáig 25.200,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegben.

Tekintettel arra, hogy a helyiség huzamosabb ideje nem került hasznosításra, továbbá a helyiség műszaki állapotára, javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának önkormányzati érdekből 30 %-kal történő csökkentését.

Nem javasoljuk a helyiség közös költségen történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a társasház nem vállal az alacsonyabb bérleti díjért plusz szolgáltatást, például a helyiség saját költségen történő felújítását, ami plusz gyarapodást jelentene az Önkormányzat számára.

## **II. A betérjesztés indokolása**

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

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. 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 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. 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 közösségi célú tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a tárolás célú tevékenységhez szorzó 8 %.

A Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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. kerület, 34948/1/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. 43/b.** szám alatt elhelyezkedő, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig. napjáig a **Tolnai Lajos u. 43/b. sz. Társasház** részére, közösségi és tárolási célra, **25.200,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 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.

Feelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

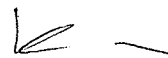
Határidő: 2014. december 22.

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. december 8.

Tisztelettel:



**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

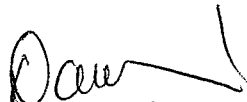
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE