

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

49.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 9-i ülésére

POT

Tárgy: Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Somogyi B. u. 10. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog Erika 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., 36427/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám alatti, 83 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a helyiséget 2005. augusztus 18-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó állapotú, (2) besorolású, raktározási célra rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat **közös költség fizetési kötelezettsége: 21.616,- Ft/hó + 2.241,- Ft** (célbefizetés 2015. május 31. napjáig), **összesen: 23.857,- Ft/hó.**

A **Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület** (Nyilvántartásba vételi szám: Pk. 60387/2008; székhely: 1092 Budapest, Ráday u. 53. I. 1.; adószám: 18264935-1-43; képviselő: Bicskei Kiss László elnök) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség színházi díszletek raktározása céljára történő bérbevétele kapcsán. A bérbevételi kérelmében kéri a helyiség műszaki állapotára tekintettel a bérleti díj közös költség összegén történő megállapítását. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A Grifon Property Kft. 2012. május 25-én készített, és 2015. február 04-én aktualizált értébecslése szerint az utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 5.400.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai pinceszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktározás) tartozó **6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 27.000,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj összeg: 13.500,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület részére raktározás céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a mindenkori közös költséggel megegyező (amely az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 23.857,- Ft/hó, 2015. június 01. napjától 21. 616,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Azért javasoljuk a kérelmező által kért közös költség összegű bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a helyiség jelentős felújítást igényel, és közel 10 éve hasznosítatlanul áll.

A Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesületnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség esetleges felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

II. A beterjesztés 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 bérbeadását, mivel a megelőző bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

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 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 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai pinceszint helyiségben a raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testületi határozat 24. pontja értelmében a bérleti díj nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a helyiségre fizetett közös költség összege.

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 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., 36427/0/A/19 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám** alatt található, **83 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszintű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos

felmondási határidő kikötésével a **Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület** részére, raktározás céljára, a mindenkor közös költséggel megegyező (amely az előterjesztés tárgyalásának időpontjában 23.857,- Ft/hó, 2015. június 01. napjától 21.616,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a **Főnix MMI Színházi és Művészeti Műhely Egyesület** tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.
- 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

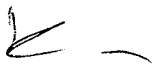
Határidő: 2015. február 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

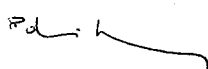
Budapest, 2015. február 4.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

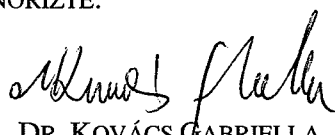
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

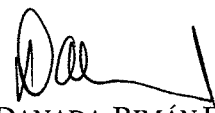
ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 FEBR 05.

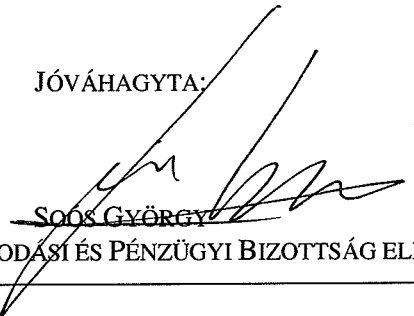
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2015 FEBR 05.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE