

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

42.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 23-i ülésére

Tárgy: Gyarmati József egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Bérkocsis u. 25/B. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó 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., 34931/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 25/B.** szám alatti, **35 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2014. február 27-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 10.494,- Ft/hó.

Gyarmati József egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 34522709; székhely: 1191 Budapest, Kazinczy u. 12. 7. 21.; adószám: 66379296 1 43; vállalkozói tevékenység kezdete: 2013. október 01.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A helyiség felújítását saját költségen vállalja. A szükséges irat becsatolásra került. Bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. 2012. augusztus 17-én készült, és 2015. március 02-án aktualizált értékbecslés alapján a helyiség **forgalmi értéke: 6.490.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 43.267,- Ft.**

Az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 30.287,- Ft.**

Javasoljuk a helyiség bérbeadását Gyarmati József egyéni vállalkozó részére iroda céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a számított bérleti díjon, azaz 43.267,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a helyiség csökkentett bérleti díjon, sem a kérelmező által ajánlott összegben történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a helyiség jó állapotú, és a kérelmező által kért tevékenységre történő használatához egy tisztasági festés elegendő.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait, és plusz bevétele is származna. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

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 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 iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében 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 Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII., 34931/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Bérkocsis u. 25/B. szám alatt elhelyezkedő, 35 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, Gyarmati József egyéni vállalkozó részére, a bérbevételi kérelmében ajánlott 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díjon.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., 34931/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Bérkocsis u. 25/B. szám alatt elhelyezkedő, 35 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, Gyarmati József egyéni vállalkozó részére, iroda céljára, 43.267,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

- 3.) **hozzájárul** a helyiség bérlő által, saját költségén történő felújításához. A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt és azt követően sem követelheti a felújításainak megtérítését a bérbeadótól, semmilyen jogcímen.
- 4.) 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. igazgató

Határidő: 2015. március 30.


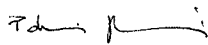

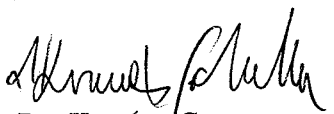

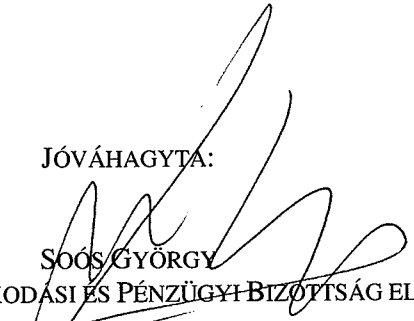
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. március 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ	2015 MÁRC 17.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2015 MÁRC 17.