

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 18-i ülésére

Tárgy: Józsefvárosi Román Önkormányzat bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Kis Stáció u. 5. szám alatti 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 képező **Budapest VIII., 35604/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Kis Stáció u. 5. szám alatti, 25 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérleje volt a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 323/2014. (III. 24.) számú határozata alapján a Józsefvárosi Román Önkormányzat a 2014. július 04-én kelt, a nemzetiségi önkormányzat megbízatásának lejártáig szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján, raktározás céljára. Az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A Józsefvárosi Román Önkormányzat megbízatása 2014. október 12-én járt le, azóta jogcím nélkül használja a helyiséget.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.800,- Ft/hó.

A Józsefvárosi Román Önkormányzat által fizetett **nettó havi használati díj: 5.625,- Ft**. A használonak nyilvántartásunk szerint 2015. április 30. napjáig bruttó 46.954,- Ft használati díj és késedelmi kamat tartozása van.

A Józsefvárosi Román Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma:16924190-2-42; képviseli: Dr. Dady Kálmán elnök) a fenti címen lévő helyiség további bérletére kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, az előző bérleti szerződésben szereplő feltételekkel, azaz 5.625,- Ft bérleti díjon. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A Kisfalu Kft. megkereste a kerületben lévő nemzetiségi önkormányzatokat (bolgár, roma, görög, lengyel, német, örmény, szerb, szlovák, ukrán, ruszin), hogy a Józsefvárosi Román Önkormányzat által használt, Budapest VIII. Kis Stáció u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség további bérletével kapcsolatban van-e kifogásuk. Megkeresésünkre a Józsefvárosi Roma Önkormányzat javasolta a fenti helyiség további bérletét a Józsefvárosi Román Önkormányzat részére. A többi nemzetiségi önkormányzatnak küldött levelünk visszaérkezett „nem kereste” jelzéssel.

A Grifon Property Kft. által 2014. február 14-én készített, és 2015. február 09-én aktualizált értékbecslése szerint a 35604/0/A/2 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 1.700.000,- Ft**.

A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. Az utcai, pinceszinti helyiségben végezett raktár tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 6 %, azaz a **számított nettó havi bérleti díj összege: 8.500,- Ft**.

Javasoljuk fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását határozott időtartamra a Józsefvárosi Román Önkormányzat részére a nemzetiségi önkormányzat megbízatásának lejártáig raktár céljára 5.625,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy amennyiben a közös költség magasabb összegre emelkedik, mint az inflációval emelt bérleti díj összege, a bérleti díj a

közös költségnek megfelelő összegre megemelésre kerül. A bérleti szerződés megkötése előtt a Józsefvárosi Román Önkormányzatnak a használati díj hátralékát ki kell egyenlítenie.

Azért javasoljuk az 5.625,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díj megállapítását, mivel a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, továbbá helyi nemzetiségi közügyeket lát el.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a Józsefvárosi Román Önkormányzat kérelmező részére, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá a helyiség karbantartása biztosított.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség állapota a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

A bérbeadás 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 utcai pinceszint helyiségben a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A 24. pont értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közzegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség újbóli 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., 35604/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Kis Stáció u. 5.** szám alatt található, 25 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához a **Józsefvárosi Román Önkormányzat** részére határozott időtartamra, a nemzetiségi önkormányzat megbízatásának lejártáig, raktár céljára 5.625,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy amennyiben a közös költség magasabb összegre emelkedik, mint az inflációval emelt bérleti díj összege, a bérleti díj a közös költségnek megfelelő összegre megemelésre kerül. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a Józsefvárosi Román Önkormányzat a fennálló használati díj és késedelmi kamat hátralékát kiegyenlítsé.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 18.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a bérleti szerződésben kösse ki, hogy a bérlő a helyiség elektromos áram használatára a közműszolgáltatóval köteles szolgáltatási szerződést kötni, és azt bemutatni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 18.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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.

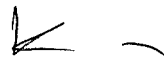
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 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. május 11.



Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

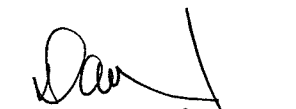
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

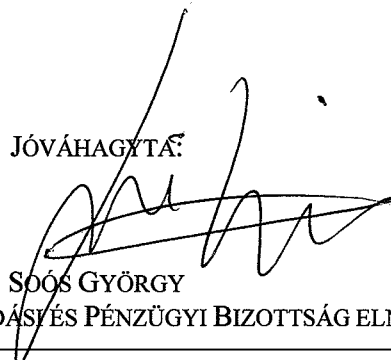


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁJ 12.

2015 MÁJ 12.

JÓVÁHAGYTA:



SZÓCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE