

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.3sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 29-i ülésére

Tárgy: Török-Szabó Erzsébet egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 7-9. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Rácz Judit 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

- 1.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 7-9. szám alatti, 35381/0/A/5** hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, **18 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2015. március 19-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 2,590,- Ft/hó. Célbefizetésként 2016. december 31-ig Fundamenta Lakáskassza megtakarításra 370,- Ft kerül befizetésre. Összesen: 2.960,- Ft/hó.

- 2.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 7-9. szám alatti, 35381/0/A/9** hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, **17 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2015. március 19-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 2,485,- Ft/hó. Célbefizetésként 2016. december 31-ig Fundamenta Lakáskassza megtakarításra 355,- Ft kerül befizetésre. Összesen: 2.840,- Ft/hó.

Török-Szabó Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 7-9. 2 em. 11.; nyilvántartási szám: 40299298; adószám: 66882949-1-42) kérelmet nyújtott be a fenti helyiségek iroda céljára történő bérbevételének ügyében, melyet a Tisztelt Bizottság 543/2015. (V. 27.) számú határozatával elutasított.

Török-Szabó Erzsébet egyéni vállalkozó ismételten kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz. Kérelmében előadta, hogy a SORS-HÁZ Bt. felszámolását önmaga kezdeményezte, mert az alkalmazottja összejátszott más személyekkel, hogy a társasházak képviselőjét átadja, emiatt anyagi veszteség érte. Kérelmében leírta, hogy szeretné az irodákat továbbra egyéni vállalkozóként bérelni, és szeretne érdemi munkát végezni a kerületért, szeretné az Önkormányzatot támogatni, valamint a társasházak javát szolgálni, mint amikor a „legjobb közös képviselő” díjat megkapta.

A **35381/0/A/5** hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. április 27-én készített értékbecslése alapján: **1.800.000,- Ft**. A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységéhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **12.000,- Ft/hó + Áfa**.

A 35381/0/A/9 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. április 27-én készített értékbecslése alapján: **1.700.000,- Ft.** A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységéhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **11.333,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti helyiségek bérlője megelőzően a SORS-HÁZ Bt. volt, amelynek beltagja Török-Szabó Erzsébet. A betéti társaság jelenleg felszámolás alatt áll, Társaságunk nyilvántartása szerint a SORS-HÁZ Bt-nek a fenti helyiségekre nincs bérleti díj tartozása.

Javasoljuk a fenti címeken lévő helyiségek bérbeadását **Török-Szabó Erzsébet egyéni vállalkozó** részére iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a 35381/0/A/5 hrsz-ú helyiség esetében **12.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak, a 35381/0/A/9 hrsz-ú helyiség esetében **11.333,- Ft/hó + Áfa bérleti-**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

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 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, az iroda tevékenységéhez tartozó szorzó 8 %.

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, 35381/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 7-9.** szám alatt elhelyezkedő, **18 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **Török-Szabó Erzsébet egyéni vállalkozó** részére, iroda tevékenység céljára, **12.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 29.

- 2.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, 35381/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 7-9.** szám alatt elhelyezkedő, **17 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **Török-Szabó Erzsébet egyéni vállalkozó** részére, iroda tevékenység céljára, **11.333,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 29.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződések 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 egyoldalu kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) vezérigazgatója

Határidő: 2015. augusztus 31.

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. június 22.

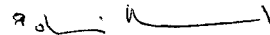


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

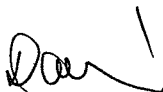
ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚN 23.

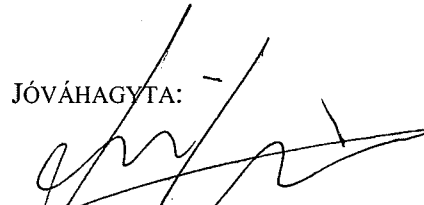
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚN 24.

JÓVÁHAGYTA:



SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE