

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

35.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Székely Zoltán György egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. 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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti, 36467/0/A/30** hrsz-ú, utcai és udvari bejáratú, földszinti, **20 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. december 16-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **3.850,- Ft/hó.**

2015. április 24-én **[REDACTED]** magánszemély kérelmet nyújtott be a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán, a bérbeadáshoz a Tisztelt Bizottság 506/2015. (V. 18.) számú határozatával nem járult hozzá.

Székely Zoltán György egyéni vállalkozó (székhely: 1046 Budapest, Csokonai u. 17.; nyilvántartási szám: 3689279; adószám: 40783785-1-41) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség székhely és iroda céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező 1989. október 16. óta vállalkozó, tevékenységei között többek között egyéb áruk piaci és nem bolti kiskereskedelme, házaló kereskedelem, ügynöki tevékenységek (jegyértékesítés, szerencsejáték-szelvényértékesítés), tanácsadói tevékenységek szerepelnek. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek, a kérelem 10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmaz. Székely Zoltán György és **[REDACTED]** lakcíme megegyezik, így vélhetően rokoni kapcsolatban állnak.

A helyiség forgalmi értéke az Avant. Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2011. november 07-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. május 04-én aktualizált értékbecslése alapján: **3.600.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végzendő tevékenységhez (iroda) tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **24.000,- Ft.**

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Székely Zoltán György egyéni vállalkozó** részére székhely és iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **24.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-,** közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a kérelmező által tett bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiség a kerület frekventált részén helyezkedik el, és megfelelő műszaki állapotú.

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

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 tevékenységhez 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 Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....2015/. (.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

1.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 36467/0/A/30 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi Béla u. 19. szám** alatt található, 20 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai és udvari bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Székely Zoltán György egyéni vállalkozó** részére, az ajánlatában szereplő 10.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díjon.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 29.

2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 36467/0/A/30 helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám** alatt elhelyezkedő, 20 m² alapterületű, üres,

önkormányzati tulajdonú, utcai és udvari bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási idővel Székely Zoltán György egyéni vállalkozó részére, székhely és iroda tevékenység céljára, 24.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. június 29.

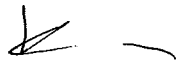
3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) 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.


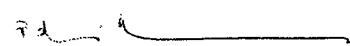

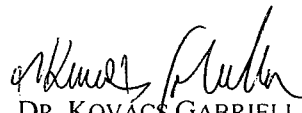

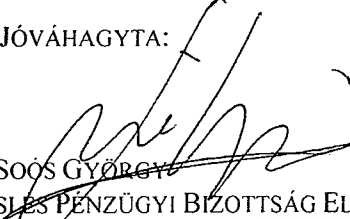
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) vezérigazgatója
Határidő: 2015. augusztus 31.

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 / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ	2015 JÜN 24
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANÁDA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	2015 JÜN 24.  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE