

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 6-i ülésére

**Tárgy:** [REDAKT] magánszemély bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Lujza u. 16. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató  
Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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, Lujza u. 16. szám alatti, 35372/0/A/43 hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, 24 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint **raktár** megnevezésű. Tárgyi helyiséget a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája 2009. január 19-én vette birtokba. A helyiségben közműellátottság nincs. A 2012. december 15-én készített, majd 2015. június 15-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség (2) rossz műszaki állapotú, kizárólag raktározásra alkalmas. Rendeltetészerű használatra nem alkalmas.

A vízóra nélkül helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **5.916,- Ft/hó**.

[REDAKT] **magánszemély** (HB-11/14/2015) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez fenti helyiség bérbevételének ügyében. A helyiséget személyes ingóságai raktározására szeretné használni. Kérelmében leírta, hogy azért kívánja ezt a helyiséget bérbe venni, mert a házban lakik [REDAKT] állandó lakcíme a VIII. kerületben van, de nem abban a társasházban. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft által 2012. december 15-én készített, majd 2015. június 15-én aktualizált értékbecslése alapján: **1.400.000,- Ft**. A kérelmező részére történő bérbeadás esetén raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **7.000,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, így a számított havi bérleti díj **3.500,- Ft/hó + Áfa**.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását közműellátottság nélkül [REDAKT] **magánszemély** részére raktározás céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **a mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában 5.916,- Ft/hó) + **Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a bérlő a szerződésben vállalja a helyiség rendeltetészerű használatra alkalmassá tételét.

**Javasoljuk** a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől való eltekintést a bizottság egyedi döntése alapján.

#### II. A beterjesztés indoka

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

### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bére adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadásait. A helyiség adottságai lehetetlenné teszik, hogy raktártól eltérő célra hasznosítsák, tekintve, hogy a bérlményben közműellátottság nincs.

Amennyiben nem adja bére a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

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

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 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, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó udvari földszinti helyiség esetén 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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.

A 17.§ (5) bekezdés c) pontja értelmében a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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 [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, [REDACTED] [REDACTED] szám alatt elhelyezkedő, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari fölszíni helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével

közműellátottság nélkül [redacted] **mangánszemély** részére, raktározás céljára, a **mindenkori közös költség** ( a határozathozatal időpontjában 5.916,- Ft/hó ) + **Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a bérlő a szerződésben vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.

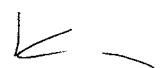
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke  
Határidő: 2015. július 06.


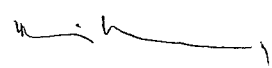

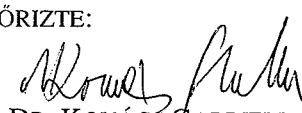
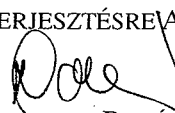
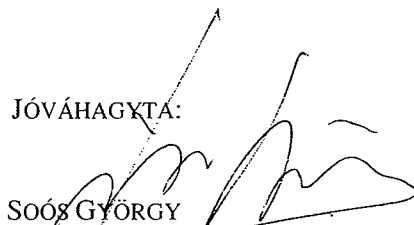
- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő. A Bizottság a Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke  
Határidő: 2015. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. június 29.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT.
LEÍRTA:	KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ 2015 JÚN 30.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE