

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

42.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 04-i ülésére

Tárgy: Gépészek Társasága Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Légszesz u. 4. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34605/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Légszesz u. 4. szám alatti, 19 m²** alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolású.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34605/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Légszesz u. 4. szám alatti, 28 m²** alapterületű, utcai bejáratú (rendelkezik udvari bejáratl is, a ház közös alagsori része felől megközelíthető), alagsori nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolású.

A fenti helyiségek engedély alapján műszakilag összenyitásra kerültek.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiségeket 2012. július 10-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint az egybe nyitott helyiség felújításra szorul, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Gépészek Társasága Kft. (székhely: 1046 Budapest, Hársfa u. 15.; cégjegyzékszám: 01-09-973904; képviselő: Perjési István továbbá Pásztor Viktor) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiségek műhely és raktár céljára történő bérbevétele kapcsán. Kérelemhez csatolásra került a Cégkivonat és az Aláírás Minta.

Bérleti díj ajánlatuk a két helyiségre vonatkozóan: **35.000,- Ft/hó+Áfa**.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A vizórás helyiségek után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége összesen: **10.218,- Ft/hó.**

A 34605/0/A/2 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült értéke: **3.085.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 80%-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8%, azaz a számított bérleti díj összege **16.453,- Ft/hó + Áfa.**

A 34605/0/A/3 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült értéke: **4.800.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 80%-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8%, azaz a számított bérleti díj összege **25.600,- Ft/hó + Áfa.**

Összesen: 42.053,- Ft/hó + Áfa.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati 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 kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testület határozatában foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) 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 Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Képviselő-testületi határozat 9. pontja úgy rendelkezik, hogy a számított bérleti díj csupán irányadóként funkcionál, a bérleti díj az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, és a 15. § (4) bekezdése alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását írja elő.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségek bérbeadását **Gépészek Társasága Kft.** részére 2018. december 31. napjáig határozott időre, 40.000,- Ft/hónap + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, műhely és raktározás céljára.

Javasoljuk a bérbeadást, a számított bérleti díj meg a kérelmező által ajánlott díj közötti összegben, mert ezt vélhetőleg még el tudja fogadni. A helyiség minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj bevétel fedezné az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettségét, és azon felül plusz bevétel is keletkezne.

Amennyiben a helyiségek nem kerülnek bérbeadásra az Önkormányzatnak továbbra is csak kiadása (közös költségfizetés) lenne, továbbá fennáll annak a veszélye, hogy a helyiségeket feltörik, és önkényesek elfoglalják, akik kiköltöztetése költséges és időigényes is.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségek 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., 34605/0/A/2 és a 34605/0/A/3 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Légszesz u. 4. szám alatt található, **19 m² + 28 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú alagsori nem lakás célú helyiségek bérbeadásához 2018. december 31. napjáig határozott időre, a **Gépészek Társasága Kft.** részére műhely és raktározás céljára, 40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, és a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

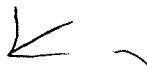
Határidő: 2013. február 11.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2013. január 24.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013. JAN 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE