

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

43...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 13-i ülésére

Tárgy: Varga Dóra üvegművész bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 9. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36445/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai Pál u. 9.** szám alatti, **28 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2009. augusztus 31-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú, fűtés nincs.

Varga Dóra üvegművész bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség műterem céljára történő bérbevétele kapcsán. Kérelmében előadja, hogy 2011-ben végzett a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemen és kezdő üvegművészként alacsony bérleti díj megállapítását kéri. A helyiségben művészi értékű üvegtárgyakat készít, melyekkel kiállításokon és nemzetközi pályázatokon szeretne részt venni. Tudomása van arról, hogy a helyiségben nincsen fűtés, ezért kéri ennek figyelembe vételét a bérleti díj megállapításakor.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem adott.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.699,- Ft/hó + Áfa.**

A GRIFTON Property Kft. által 2012. augusztus 17-én készített, Gódor László ingatlanforgalmi szakértő által 2013. április 24-én aktualizált értékbecslés a 36445/0/A/3 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: **5.700.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege: **19.950,- 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 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a műterem tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 8. § (1) és (2) bekezdése valamint a 36. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy a nem lakás célú helyiség az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a bérbeadó a bérlet fennállása alatt a nem lakás célú helyiséggel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

A Lakástörvény 8. § (3) bekezdése alapján és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 306. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint a bérlő a bérbeadótól, ha a helyiség nem használható, kérheti a bérleti díj leszállítását.

A Lakástörvény 10. § (1) b) pontja alapján a bérbeadó köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Varga Dóra üvegművész** részére **műterem** céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **14.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt a fűtés hiányára való tekintettel a bérleti díj tovább nem csökkenthető.

A Lakástörvény és a Ptk. rendelkezései értelmében a fűtés biztosítása a bérbeadó feladata, így tekintettel arra, hogy a helyiségben nincsen fűtés a bérlő kérheti az alacsonyabb bérleti díj megállapítását. A fűtés rendszer kiépítés hiányában a bérlőnek a téli hónapokban villannyal kell fűtenie, mely többletköltséget okoz, ezért javasoljuk a bérleti díj 14.000,- Ft/hó + Áfa összegén történő megállapítását.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert a több mint 3 éve üresen álló helyiségre befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, és helyiség állapota tovább romlik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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., 36445/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai Pál u. 9. szám** alatt található, 28 m² alapterületű, üres, önkormányzati

tulajdonú, utcai, nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, **Varga Dóra üvegművész** részére, műterem_céljára, **14.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén azzal, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt a fűtés hiányára való tekintettel a bérleti díj tovább nem csökkenthető.

- 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, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

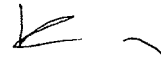
Határidő: 2013. május 20.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

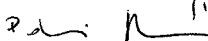
Budapest, 2013. április 29.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 MÁJ 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE