

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

44 .....s.sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-~~22~~-i ülésére

**Tárgy: Hegedűs Istvánné egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nap 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35655/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nap u. 9.** szám alatti, **28 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2011. augusztus 16-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, de rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtott be **Hegedűs Istvánné egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 31346081), aki a helyiséget használt cikk (ruha) és iparcikk jellegű vegyeskereskedés céljára kívánja használni. A kérelemhez becsatolásra került a vállalkozói igazolvány másolata. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

A Tisztelt Bizottság 85/2013. (I. 28.) számú határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához, mivel folyamatban volt Hegedűs Istvánné részére a már engedélyezett Budapest VIII. Német u. 21. szám alatti helyiségre a bérleti szerződéskötés. A határozat 2. pontjában arról határoztak, hogy amennyiben a Német utcai helyiségben végzett bérleményellenőrzés megállapítja a rendeltetésszerű használatot, ismételten terjessze elő Társaságunk Hegedűs Istvánné kérelmét.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a bérleményellenőrzést elvégezte és megállapította, hogy a bérlő a helyiséget felújította és ingatlan irodaként rendeltetésszerűen használja. Ennek értelmében ismételten előterjesztjük a bérlő kérelmét, aki nyilatkozott arról, hogy bérbevételi szándékát továbbra is fenntartja.

#### II. Indokolás

A helyiség bérbeadása az Önkormányzat számára elsődleges, mert így a befolyó bérleti díj fedezi a tulajdonost terhelő közös költség összegét.

#### III. Tényállás

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **10.052,- Ft/hó + Áfa.**

A 35655/0/A/3 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. Nap u. 9. szám alatti 28 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **5.208.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt kereskedelmi (használt cikk (ruha) és iparcikk jellegű vegyeskereskedés) tevékenységhez tartozó bérleti díj 8 %, azaz **34.720,- Ft/hó + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **24.304,- Ft/hó + Áfa.**

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A 248/2013. (VI. 19.) számú 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 az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a kereskedelmi 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 nyilatkozat aláírni.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását Hegedűs Istvánné egyéni vállalkozó részére határozott időre 2018. december 31-ig, kereskedelmi üzlet (használt cikk (ruha) és iparcikk jellegű vegyeskereskedés) céljára, **24.304,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a forgalmi érték 30 %-kal történő csökkentését a bérleti díj számításánál, tekintettel arra, hogy a helyiség közel 2 éve áll üresen, fenntartása eddig csak költséggel járt, a karbantartása nem volt biztosított, ezért az Önkormányzatnak célja a mielőbbi bérbeadás. A bérbeadással kapcsolatban 2013 januárjában készített előterjesztésben foglaltakhoz képest a bérleti díj mértéke változatlan, a bérleti díj további csökkentésére nem került sor. Január óta más személytől a helyiség iránt érdeklődés nem volt.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A közös költség összegét a befolyó bérleti díj fedezi, valamint az Önkormányzatnak jövedelme is keletkezik, továbbá a bérbeadással hosszú távon a folyamatos bevétel biztosított.

A helyiség bérbeadásának engedélyezése 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., **35655/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nap u. 9. szám** alatt található, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Hegedűs Istvánné egyéni vállalkozó** részére határozott időre, 2018. december 31-ig kereskedelmi üzlet (használt cikk (ruha) és iparcikk

jellegű vegyeskereskedés) céljára, **24.304,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

2. a bérleti szerződés megkötésének 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: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

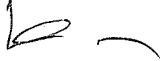
Határidő: 2013. július 29.

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. július 9.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

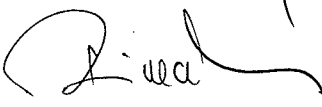
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

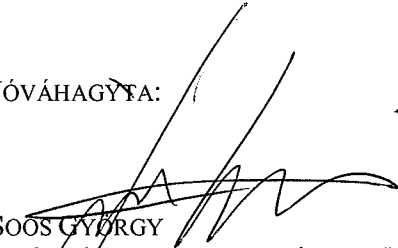
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE