

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.6.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Czene Ferenc egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35676** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nap u. 21.** szám alatti, (15 + 20) **35 m²** alapterületű, egybenyitott utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületben helyezkedik el.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2011. április 22-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Czene Ferenc egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 32921085; adószáma: 66234652242; székhelye: 1068 Budapest, Király u. 82. II. 6.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-
hez a fenti helyiség, tisztítószerek és szerszámok tárolása céljára történő bérbevétele ügyében. A kérelméhez becsatolta a Budapest Főváros Kormányhivatal VII. kerületi Hivatalának az egyéni vállalkozói igazolvány kiváltásáról szóló igazolását általános épülettakarítás tevékenységi kör megnevezéssel, amelyet 2013. május 16-án váltott ki. Bérleti díj ajánlata: 25.000,- Ft/hó + Áfa

II. Indokolás

A helyiség jelenleg üres, az Önkormányzatot üzemeltetési költségfizetési kötelezettség terheli, ezért a bérbeadása elsődleges fontosságú.

III. Tényállás

A helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költségfizetési kötelezettsége: **4.538,- Ft/hó + Áfa.**

Az Ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartása szerint a fenti címen lévő utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 3.608.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (raktározás utcai földszinti helyiségben) 8 %-os szorzó alapján: **24.053,- Ft + Áfa.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, tekintettel arra, hogy a helyiség legalább 24 hónapja nem volt bérbeadás útján hasznosítva. Ez alapján megállapítható bérleti díj: **12.027,- 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. 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 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a 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. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti címen lévő 2 db összenyitott utcai és udvari bejáratral is rendelkező földszinti helyiség bérbeadását Czene Ferenc egyéni vállalkozó részére tisztítószerek és szerszámok tárolása céljára, mert tapasztalataink alapján az egyéni vállalkozó bérlők, a kis alapterületű helyiségeket nem rendeltetésszerűen használják. A kérelem engedélyezése esetén nagy valószínűséggel fennáll annak a veszélye, hogy a helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre, hanem lakásként használná a bérlő. A nem rendeltetésszerű használat a bérleti jogviszony felmondását eredményezné, ami bevételkiesést, valamint nem kevés ügyvédi és egyéb költséget felmerülését jelentené az Önkormányzat számára.

A döntés célja, pénzügyi hatása

Bár a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadása esetén az általa ajánlott bérleti díj jóváhagyása mellett, a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség terhét, ennek ellenére a helyiséget a kérelmező által megnevezett tevékenységre nem javasoljuk bérbe adni, figyelembe véve a fentebb említett okokat. A tapasztalat azt mutatja, hogy ezekben az esetekben a bérbeadás hosszú távon nem jelent folyamatos bevételt a tulajdonos Önkormányzat számára, mivel a nem rendeltetésszerű használat miatt a bérleti jogviszonyt fel kell mondani, továbbá a bérlők a bérleti díjat nem fizetik, így egyéb költségek (ügyvédi, végrehajtói stb.) merülnek fel, amelyek az Önkormányzatot terhelik. Ezek megtérülése sok esetben nem várható.

A döntés 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 nem járul hozzá a Budapest VIII., **35676** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nap u. 21. szám** alatt található, 35 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, és udvari bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához Czene Ferenc egyéni vállalkozó részére.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. augusztus 05.

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 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

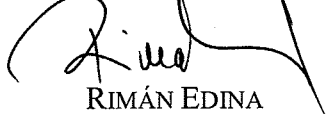
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013. JÚL 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE