

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

Előterjesztő: Kiszalu Kft

5.8sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Csikós Ildikó Zsuzsanna egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/b. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kiszalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné Kiszalu Kft 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., 35666/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 20/b.** szám alatti, **16 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

Csikós Ildikó Zsuzsanna egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám:33143688; székhely: 1084 Budapest, Kálvária u. 18.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kiszalu Kft-hez a fenti helyiség általános épülettakarító iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A becsatolásra került a kérelmező 2013. június 03-án kiváltott vállalkozói igazolványa, amelyben a főtevékenység általános épülettakarítás. Bérleti díj ajánlata: 20.000,- Ft/hó + Áfa.

A Kiszalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. február 05-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv, valamint a 2013. július 10-én készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota jó (4) besorolású, csak tisztasági festést igényel, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Fekvése és elhelyezkedése kiváló a Corvin sétány közelsége miatt.

II. Indokolás

Az Önkormányzatnak érdeke a helyiség mielőbbi bérbeadása, mert így az Önkormányzatot terhelő közös költség összege megtérül, illetve többlet bevétele keletkezik.

III. Tényállás

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **3.200,- Ft/hó + Áfa.**

A 35666/0/A/3 hrsz-ú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek a GRIFTON Property Kft. által 2013. július 10-én készített Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **3.000.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján: **20.000,- Ft + 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 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 Kt. határozat 8. a. pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a (iroda) 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 nyilatkozatot aláírni.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását **Csikós Ildikó Zsuzsanna egyéni vállalkozó** részére épülettakarítói iroda 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 lakás céljára használnák, amely esetben a helyiség a kiürítésig nem hasznosítható rendeltetésszerűen. A nem rendeltetésszerű használat a bérleti jogviszony felmondását eredményezné, ami bevételkiesést, valamint nem kevés ügyvédi és egyéb költséget felmerülését jelentené az Önkormányzat számára.

VI. 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 közös költség fizetési terhét, de ennek ellenére a helyiséget a kérelmező által megnevezett tevékenységre nem javasoljuk bérbe adni a fentebb említett okok miatt. A tapasztalat azt mutatja, hogy ezekben az esetekben a bérbeadás hosszú távon nem jelent folyamatos bevételt a tulajdonos Önkormányzat számára, mivel a bérlők a bérleti díjat nem fizetik, így egyéb költségek (ügyvédi, végrehajtói stb.) merülnek fel, melyek az Önkormányzatot terhelik.

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., **35666/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 20/b. szám** alatt található, 16 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Csikós Ildikó Zsuzsanna** 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: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

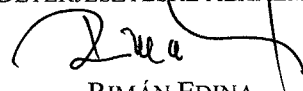
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

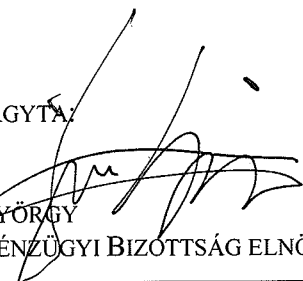
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013. JÚL. 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE