

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.20.....sz. napirend
Potkezesi He's

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: dr. Révész Márta és dr. Mayer Zsuzsanna Ajsa közös bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú pinceszinti tároló-rekeszek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti 35696/0/A/56 hrsz-ú, összesen 24 m² alapterületű pinceszinti tároló helyiségen belül elhelyezkedő **41., 43., 44. sorszámú,** egyenként 1 m² alapterületű tároló-rekesz. Az Ingatlan-nyilvántartásban a helyiség tároló helyiség megnevezésű.

A helyiség új építésű ingatlanban helyezkedik el, műszaki állapota kiváló (5) minősítésű.

A fenti helyiség bérbeadása a Képviselő-testület 540/2008. (X. 15.) számú határozata, valamint a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozat 3. és 6. pontja alapján történik.

Dr. Révész Márta és Dr. Mayer Zsuzsanna Ajsa közös bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti épület pinceszinti **41., 43., 44. sorszámú** tároló-rekeszek, raktározás céljára történő bérbevétele ügyében.

II. Indokolás

A helyiségek bérbeadása érdeke az Önkormányzatnak, mert a 2008. évben átadott új épületben lévő tároló-rekeszek még nem voltak bérbe adva, és közös költség összege folyamatosan terheli az Önkormányzatot.

III. Tényállás

Az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége (vízóra nélküli): **265,- Ft/hó/tároló-rekesz.**

A 35696/0/A/56 hrsz-on nyilvántartott, **41., 43., 44. sorszámú,** egyenként 1 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség nyilvántartási értéke: **465.000,- Ft/tároló-rekesz.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenység (tárolás) 6 %-os szorzó alapján: **2.325,- Ft + Áfa/tároló-rekesz.**

A forgalmi érték önkormányzati érdekből legfeljebb 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: **1.628,- Ft/hó + Áfa/tároló-rekesz.**

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 307/2009. (III. 03.) számú határozatának 3.) pontjában úgy döntött, hogy a Budapest, VIII. Práter u. 30-32. szám alatti 35696 hrsz-ú Társasház teremgarázsában lévő gépkocsi beálló helyeket, tárolót és tároló-rekeszeket hatályos bérbeadási rendeletben és Képviselő-testületi döntésben foglalt rendelkezések szerint kell, határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel bérbeadás útján hasznosítani úgy, hogy a bérleti díját minimum a rájuk eső közös költségen kell megállapítani, amennyiben a számított bérleti díj azt nem haladja meg.

A Budapest VIII., Práter u. 30-32. szám alatti ingatlanban önkormányzati tulajdonban lévő a 23 db tároló-rekeszből 1 db van bérbeadás útján hasznosítva.

III. 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 Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. 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 üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendő 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 tárolás (pincszinten) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 12. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződést határozott, és határozatlan időre lehet megkötni. A Rendelet 13.§ (3) bekezdése alapján a határozatlan időre szóló bérleti szerződést 30 napos felmondási idő kikötésével kell megkötni, amennyiben a bérbeadásról szóló döntés meghozatalakor ettől eltérő rendelkezés nem születik.

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.

A Rendelet 17.§ (5) bekezdése alapján a közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) Ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot,

- b) A fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasljuk a fenti címen lévő 41., 43., 44. számú tároló-rekeszek helyiségek bérbeadását dr. Révész Márta és dr. Mayer Zsuzsanna Ajsa magánszemélyek részére bérletársi jogviszonyban raktározás céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel 1.976,- Ft/hó + Áfa/tároló-rekesz bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a forgalmi érték 30 %-kal történő csökkentését a helyiség kiváló állapotára, és a végezni kívánt tevékenységre tekintettel. A forgalmi érték 15 %-kal történő csökkentését javasoljuk a bérleti díj számításánál, tekintettel arra, hogy a helyiség régóta üres.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tároló-rekeszek több éve állnak üresen, ezért az Önkormányzatnak célja a mielőbbi bérbeadás, mert így a közös költség összegét a bérleti díj fedezi, valamint többletbevétel keletkezik, továbbá hosszú távon folyamatos bevétel biztosított.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként továbbra is havonta közös költségfizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség kihasználatlansága miatt a helyiség általános állapota romolhat.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tároló-rekeszek bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

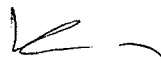
1. hozzájárul a **Budapest VIII., Práter u. 30-32.** szám alatti 35696/0/A/56 hrsz-ú, összesen 24 m² alapterületű pinceszinti raktárhelyiségen belül elhelyezkedő **41., 43., 44. sorszámú,** egyenként 1 m² alapterületű tároló-rekeszek bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **dr. Révész Márta és dr. Mayer Zsuzsanna Ajsa** magánszemélyek részére bérletársi jogviszonyban raktározás céljára **1.976,- Ft/hó + Áfa/tároló-rekesz bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.**
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 vállalja a leendő bérlő.
3. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 17.§ (5) c, pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől a bérleti díj mértékére tekintettel.

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. augusztus 5.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

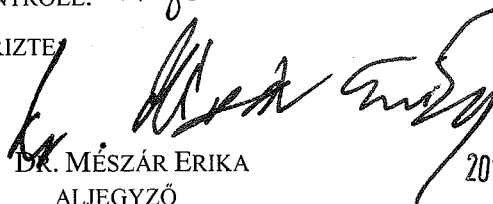
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY 
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE