

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

37. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság**  
**2013. január 28-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 Bizottság!**

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 birtokba vette. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, de rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre Hegedűs Istvánné egyéni vállalkozó (nyilvántart.sz: 31346081), aki a helyiséget adminisztratív irodai tevékenységre és szépségszalon céljára kívánja használni. A kérelemhez becsatolta a vállalkozói igazolványának másolatát, mely 2012.12.28-án került kiváltásra. A vállalkozói igazolványban megjelölt tevékenységi körök szerteágazóak érintik az ingatlanügynöki tevékenységet, a kereskedelmet, valamint a fodrászatot, kozmetikát és műkörömpéztést is. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

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 70 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj 8 %, azaz **24.304,- 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 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 8. a.) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 Mft alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70 %-át alapul véve kell meghatározni. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai és szépségszalón tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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.

### **Szakmai javaslat:**

**Nem javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását Hegedűs Istvánné egyéni vállalkozó részére adminisztrációs tevékenység és szépségszalón céljára, mivel már a Német u. 21 szám alatti 15 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre benyújtott kérelmet, amelyet a Tisztelt Bizottság 2013. január 21-én tárgyalt, és engedélyezte is a bérbevételt.

A Német u. 21. szám alatti helyiség bérbeadását azért javasoltuk, mert nem kívántuk hátrányba hozni azért a kérelmezőt, mert új a vállalkozása. Sajnos az elmúlt időszakban elterjedt az a gyakorlat, hogy friss vállalkozói igazolvánnyal kérelmeztek helyiséget olyan bérlő jelöltek, akik lakásként kívánták hasznosítani vagy bérbe adni a helyiségeket. A Budapest VIII. Nap u. 9. szám alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget akkor javasoljuk bérbe adni, ha a Német u. 21. szám alatti 15 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tekintetében a bérbevételt követően bérlemény-ellenőrzést tartunk, és az alapján megállapítható a rendeltetésszerű használat. Amennyiben a helyiséget a bérlő rendeltetésszerűen használja, felvesszük vele a kapcsolatot és felajánljuk számára a Nap u. 9. szám alatti, 28 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, amennyiben az még üres lesz. Így elkerülhető a fentebb említett, rossz tapasztalaton alapuló kettős helyiség bérbevétel.

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., **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 adminisztrációs tevékenység és szépségszalón céljára.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója  
Határidő: 2013. február 04.

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. január 17.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

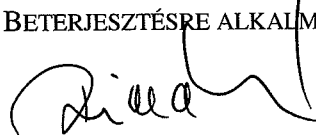
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

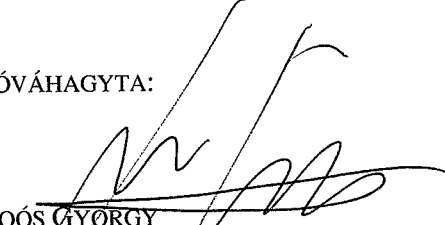
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE