

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

Bizalmas a helyi önkormányzatokról szóló
1990. évi LXV. törvény 12. § (4) bekezdés b)
pontja alapján

**Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
a Budapest X. kerület, Monori utca 12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérleti díjának emeléséről**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest X. kerület, Monori utca 12. szám alatt található a 38924/10 helyrajzi számú, 653 m² területű ingatlan, amelyen egy darab épület helyezkedik el. Az épületben egy 175 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) és egy 61 m² alapterületű komfortos bérlakás található.

A helyiség 2004. január 1-jétől bérbeadásra került a Kőbányai Fiatalok Egyesülete (címe: 1105 Budapest, Havasi Ignác utca 1., képviselője: Gálicz Attila, Országos nyilvántartásbeli azonosító: 18342/2001) részére az alábbi bizottsági döntések alapján:

542/2003. (IX. 11.) sz. Tulajdonosi Bizottság határozata

„A Tulajdonosi Bizottság hozzájárul a KDNP Kőbányai Szervezetének a Budapest X., Liget u. 31. sz. alatti pincehelyiség bérbeadásához azzal a kiegészítéssel, hogy a szerződés megkötésére akkor kerül sor, ha a KDNP az eddigi tartozását az Önkormányzat felé kiegyenlítette.

Továbbá hozzájárul a Kőbányai Fiatalok Egyesületének a Budapest X., Monori u. 12. sz. alatti, 175 m² alapterületű helyiség bérbeadásához a rendeletben meghatározott 100.- Ft/m² éves bérleti díjjal.”

686/2003. (XI. 13.) sz. Tulajdonosi Bizottság határozata

„A Tulajdonosi Bizottság továbbra is hatályában fenntartja az 542/2003. (IX. 11.) számú határozatát azzal a módosítással, hogy hozzájárul a KDNP Kőbányai Szervezetének a Budapest X., Liget u. 31. sz. alatti pincehelyiség bérbeadásához azzal, hogy a helyiséget a Kőbányaiak Kőbányáért Egyesülettel közösen használja a KDNP.

Továbbá hozzájárul a Kőbányai Fiatalok Egyesületének a Budapest X., Monori u. 12. sz. alatti, 175 m² alapterületű helyiség bérbeadásához a rendeletben meghatározott 100.- Ft/m² éves bérleti díjjal.”

A Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) önkormányzati rendelet 3. §-a és 7. §-a a bérbeadás módját az alábbiak szerint szabályozza.

„3. § (1) A helyiséget meghatározott tevékenység folytatására; és elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi tárolási célra (a továbbiakban együtt: tevékenységi kör) lehet bérbe adni.

(2) Bérbevételekre irányuló ajánlatot lehet benyújtani a Főosztályhoz:

- a) a pályázat útján meghirdetett üres helyiségre,
- b) az eredménytelenül pályáztatott vagy egyébként üres, cím szerint megjelölt helyiségre,
- c) a határozott időre szóló bérleti szerződés alapján bérelt helyiségre a bérlő részéről, ha azt a továbbiakban is bérelni kívánja.”

„7. § (4) Helyiségre nem kell pályázatot hirdetni, ha

- g) a helyiségre benyújtott megfelelő bérbevételi kérelem/kérelmek alapján a Bizottság – az önkormányzat érdekeit figyelembe véve – helyiség bérbeadásáról dönt.”

A szerződés megkötésekor (2. melléklet) a bérleti díj 17 500 Ft/év (100 Ft/m²/év, havi 1 458 Ft/hó) összegben került megállapításra, amely az időközben bekövetkezett bérletdíj-emelések során 40 956 Ft/év (234 Ft/m²/év, havi 3 413 Ft/hó) összegre került felemelésre. A szerződés 7. pontja a bérlet időtartamát 2004. január 1-jétől az indokolt igény fennállásáig határozta meg.

A Képviselő-testület 1649/2008. (XI. 20.) és 2061/2009. (XII. 17.) határozatai alapján, a nem főútvonalon lévő földszintes utcai helyiség bérleti díja: 6 789 Ft/m²/év + Áfa.

A Kőbányai Fiatalok Egyesülete a helyiséget táncoktatás céljára használja, ahol piaci alapú áron tanulhatnak a jelentkezők. A korábban megállapított bérleti díj rendkívül alacsony.

II. Hatásvizsgálat

Az üres helyiségek bérbevétele iránt csekély az érdeklődés, ezért jó, ha a meglévő bérlők megtartásra kerülnek. Az Önkormányzat gazdasági érdeke ugyanakkor az, hogy minél több bérleti díj bevétele keletkezzen.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottság részére, hogy a helyiség bérleti díját az általánosan meghatározott 6 879 Ft/m²/év + Áfa (havi 100 319 Ft/hó) mértékre emelje meg 2012. november 1-jétől (29,4 szeresére, 2939%-al emelkedne a díj). Amennyiben a bérlő nem fogadja el az emelés mértékét javaslom a bérleti jogviszony felmondását.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló 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.”

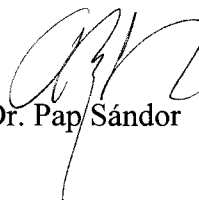
A helyiség emelt díjjal történő bérbeadása esetén egy éves bérleti jogviszony alapulvételével az Önkormányzatnak 1 188 075 Ft bevétele várható.

Az előterjesztés zárt ülésen történő tárgyalását az Önkormányzat gazdasági érdeke indokolja.

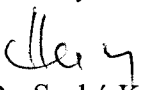

III. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. szeptember 10.


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző 

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága

.../2012. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Monori utca 12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség
bérleti díjának emeléséről**

1. A Gazdasági Bizottság a Kőbányai Fiatalok Egyesülete (címe: 1105 Budapest, Havasi Ignác utca 1., képviselője: Gálicz Attila, Országos nyilvántartásbeli azonosító: 18342/2001) által bérelt Budapest X. kerület, Monori utca 12. szám alatti, 175 m² alapterületű, közösségi célú felhasználásra bérbeadott helyiség (helyrajzi szám: 38924/10) bérleti díját 2012. november 1-jétől 6 879 Ft/m²/év + Áfa (havi 100 319 Ft/hó) összegben határozza meg.
2. A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy tájékoztassa a bérlőt a Bizottság döntéséről.
3. A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy amennyiben a bérlő nem fogadja el a bérletidíj-emelést, intézkedjen a bérleti szerződés felmondásáról

Határidő:

2012. október 31.

Feladatkörében érintett:

a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős
alpolgármester
a Gazdasági és Pénzügyi Iroda vezetője

8021

BÉRLETI SZERZŐDÉS

- nem lakás céljára szolgáló helyiségre-

1. BÉRBEADÓ: A Budapest Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.) – képviseletében eljár a Kőbányai Vagyonkezelő RT.
1107 - Budapest, Ceglédi út 30.

4625 **2. BÉRLŐ NEVE:** Kőbányai Fiatalok Egyesülete
Elnök: Gálicz Attila

CIME: (központ, illetve lakás) 1105 Budapest
Havasi Ignác u. 1-3.

3. A BÉRLET TÁRGYA: Budapest, X. kerület
Monori u. 12.
Udvari bejáratú földszinti helyiség

4. Hasznosítás jellege: határozatlan idejű

5. A helyiség rendeltetése: közösségi célú felhasználás

6. A használati jogcíme: bérlet

a) bérleti jogot biztosító intézkedés száma: I/09/44/2003.
2003.10.06.

b) egyéb: a Tulajdonosi Bizottság 5422003. (IX.11.)sz. határozata.

7. A bérlet időtartama: 2004. január 01.-től
az indokolt igény fennállásáig

8. A helyiség bére:

főrendeltetésű helyiség(ek)

Terület	Béretétel	Éves díj
175 m ²	100.- Ft/m ² /év	17.500.-Ft + 25 % Áfa

felvétel: 2004.01.01
géplelő: 2004.01.06. évi j

[Handwritten signatures]

Kiegészítő helyiség(ek):

<u>Terület</u>	<u>Bértétel</u>	<u>Éves díj</u>
- m ²	- Ft/m ² /év	- Ft + Áfa
Módosító tényezők megnevezése:		
a) műszaki állapota kedvezőtlen:	-	%
b) pincében, alagsorban van s emiatt a rendeltetésszerű használhatósága korlátozott:	-	%
c) műemlékvédelem alatt álló épületben van és a bérlőt a védelemmel kapcsolatban kötelezettség terheli:	-	%
Módosító tényezők összesen:	-	%
Módosító tényezők összesen:	-	Ft/év
Fizetendő évi bér:	-	Ft
9. Helyiséghez tartozó terület nagysága:	-	m ²
Fizetendő bér: megállapodás szerint:	-	Ft/m ² /év
Fizetendő évi bér:	-	Ft
10. A helyiséghez nem tartozó terület nagysága:	-	m ²
Fizetendő bér szabad megállapodás alapján:	-	Ft/m ² /év
Fizetendő évi bér:	-	Ft
11. A helyiség és területbér együttes összege:		
Évi bér:		17.500.- Ft
Havi bér:		1.458.- Ft

J *K₁* *Kul*

12. Vízfelhasználás: saját almérő alapján évenkénti leolvasás alapján kerül továbbszámlázásra	- m3
Víz- és csatornahasználati díj	-.Ft
+ 25 % Áfa	-.Ft
Áramdíj: saját mérőóra alapján	- Ft/hó
+ 25 % Áfa	- Ft/hó
a bérleti díjra 25% Áfa	365. - Ft/hó
Havi díj: 1.458.-Ft +365.-	= 1.823.- Ft

13. A bérfizetés kezdő időpontja: 2004. Január 01.
víz- csatorna használati díj fizetés leolvasás után kerül kiszámlázásra

14. A bérfizetés módja:

a) **magánszemély** esetén: a havi bért egyösszegben a hó 15. napjáig köteles az átadott csekken befizetni, vagy OTP átutalási számlával rendelkezők megbízása alapján OTP által átutalni.

b) **állami, szövetkezeti, egyéb bérlők** esetén: a havi bért előre, egyösszegben a hó 15. napjáig a Bp. Főv. Kőbányai Képv. Test. Polg. Hiv. OTP Bank-nál lévő 11794008-20510240. sz. letéti számlájára köteles megfizetni.

c) a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén bérbeadó jogosult a késedelmesen teljesített összeg után napokra számítottan 20 % késedelmi kamatot felszámítani.

15. A bérbeadó külön kikötései:

a) a bérlő a helyiségekben nem hatósági engedély köteles átalakítási munkát, vagy egyéb építési munkát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet, építési engedély köteles munkákhoz az építési jogosultságot igazoló tulajdonosi hozzájárulást az ingatlan tulajdonos önkormányzat képviselőjében eljáró polgármestertől kell beszerezni.

b) a bérlő köteles a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásoknak megfelelően tevékenységét fokozott gondossággal végezni, a bérleményben tartózkodó személyekkel ezeket betartatni. A szabályok megszegéséből eredő károkért bérlő anyagi felelősséggel tartozik.

c) bérlő köteles a helyiség és a berendezési, felszerelési tárgyak rendszeres karbantartásáról gondoskodni, ezek elmulasztásából eredő károk bérlőt terhelik.

Sub *K* *Kuel*

d) bérbeadó a bérleményben lévő, bérlő tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyakért felelősséget nem vállal. A bérlő ezen tárgyakra biztosítást köthet.

e) bérlő a helyiség használatában az ingatlan házirendjét köteles figyelembevenni és a kijelölésben engedélyezett célra használni. Ettől eltérő célra csak a tulajdonos külön engedélyével lehetséges.

f) a bérlő a bérlemény falán szabályos cégtáblát tartozik elhelyezni a szerződés aláírását követő 30 napon belül.

g) a bérlemény előtti járdaszakasz takarítása és csúszásmentesítése nyitvatartási idő alatt bérlő feladatát képezi.

16. A bérlő és a bérbeadó a bérleti jogviszonyt a vonatkozó jogszabályok értelmében felmondhatja, a kijelölést visszavonhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet.

17. A bérlő a helyiséget (területet) és a berendezési tárgyakat a bérleti jogviszony megszűnéskor kiürítve, tisztán, a természetes elhasználódásnak megfelelő állapotban köteles visszaadni bérbeadó részére, ettől eltérő állagromlás helyreállításából eredő költség bérlőt terheli.

Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetén másik helyiségre nem tarthat igényt.

18. A bérbeadó a bérlő jogaira és kötelezettségeire egyebekben Az 1993. évi LXXVIII.sz. Tv. és a 32/2003/VII.17./ sz. Önkormányzati rendelet az irányadók.

19. Egyéb megállapodás:

Bérlő a kijelölés alapján bérleti díjat fizet, ezenkívül viselniük kell a helyiség felújításával, karbantartásával, működésével és állagának megóvásával kapcsolatos költségeket, valamint a bérlemény fenntartásával kapcsolatos valamennyi közüzemi költséget.

Bérlő a helyiségben lévő elektromos mérőórát és gázórát a nevére átíratni.

Bérlő a szemét elszállításáról a nevére megrendelt szeméttartállyal gondoskodni és a FKFV-al a szállításra szerződést kötni köteles.


Bérlő a saját működéséhez szükséges (nem építési engedély köteles) átalakítási munkákat a bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját költségén elvégezheti illetve saját tulajdonu berendezési tárgyakkal a bérleményt elláthatja. Ezen berendezési tárgyak felett a bérlő szabadon rendelkezhet és a bérleti szerződés lejáratá, vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot visszaállítani saját költségén..

Bérlő tevékenysége során a szomszédos lakók nyugalmát nem zavarhatja.

Bérlő tudomásul veszi a helyiségre vonatkozó I/09/44/2003 sz. kijelölés feltételeit és azt kötelező érvényűnek ismeri el.

Bérlő az adataiban bekövetkezett változásokat köteles 8 napon belül bérbeadónak írásban bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén bérbeadó bármilyen veszteségéért bérlő anyagi felelősséggel tartozik.

Budapest, 2003. december 19.


.....
Kőbányai Vagyongézelő Rt.
16.
Kőbányai Vagyongézelő Rt.
.....
bérlő

.....
bérlő

KŐBÁNYAI FIATALOK EGYESÜLETE
1105 Bp., Havas Ignác u. 1-3.
Adósz.: 18176630-1-42
K&H: 10400157-01504693-00000000
Főv. Bír.: 9798