

GÖDÖLLŐ VÁROS JEGYZŐJE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. április 23-án tartandó ülésére

Tárgy: javaslat önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek bérbeadás útján történő hasznosítására.

Előterjesztő: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A közelmúltban két önkormányzati helyiség üzleti célú bérbeadására létrejött jogviszony szűnt meg.

A Gödöllő, Szabadság tér 6. szám alatti társasház földszintjén található (hrsz. 297/4/A/5), 37 m² hasznos alapterületű ingatlanra a bérlő 2007. július 10-én árverés keretében szerzett bérleti jogot és virágboltként működtette. Anyagi körülményei miatt azonban a 2017. július 31-ig tartó helyiségbérleti jogviszonyát 2009. január 1. napjával felmondta.

A Gödöllő, Palotakert 4. szám alatti ingatlanra a bérlő 2006. február 1-én kötött helyiségbérleti szerződést határozott időtartamra, mely 2009. április 15-i hatállyal lejárt.

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokat jelenleg a mód. 18/2001. (V. 11.) sz. önkormányzati rendelet második része határozza meg.

A rendelet szerint a helyiségek hasznosításáról kizárólag a képviselő-testület hozhat döntést. A helyiség tulajdonjoga értékesíthető a képviselő-testület egyedi döntésével, illetőleg a helyiség bérbeadással hasznosítható üzleti célra, nem önkormányzati közfeladat ellátására, vagy egyéb célra. Ha a hasznosítás bérbeadással történik, a bérbeadási cél meghatározására a képviselő-testület jogosult.

Javaslom mindkét üzlethelyiség helyi rendelet szerinti, 10 évre történő, üzleti célú bérbeadását további 10 évre szóló előbérleti jog biztosításával.

Üzleti célú bérbeadás esetén a bérleti díjra árverést kell tartani az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező Árverési Szabályzat szerint.

A helyiségek bérbeadásának szabályait rögzítő helyi rendeletünk előírásainak megfelelően a bérleti díj kiinduló összegének, azaz az árverés kikiáltási bérleti díjának meghatározásához ingatlanforgalmi szakértővel szakvéleményt készítettünk. A 2009. április 10-én kelt szakvéleményekben megállapított bérleti díj összege a Szabadság tér 6. szám alatti üzlethelyiség esetében nettó 188.700 Ft/hó, a Palotakert 4. szám alatti ingatlan esetében 40.000 Ft/hó. A helyiségbérleti díj ÁFA-köteles. A korábbi bérlők részére 2009. január 1-jétől 249.000 Ft/hó + ÁFA, illetőleg 43.175 Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj lett megállapítva. Tekintettel az elmúlt időszak valamennyiünk által ismert ár- és díjemeléseire, és az ingatlan bérbeadások piacán mutatkozó, a helyiségbérleti jogviszonyok megszűnése irányába ható tendenciákra, javaslom az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott bérleti díj összegének kikiáltási bérleti díjként történő elfogadását. Az ingatlan bérbeadási bevételek maximalizálásával párhuzamosan a bérbeadónak elemi érdeke, hogy a stabil, szerződészerűen teljesítő bérlői állományt és a bérelt helyiségek számát fenntartsa.

A fent leírtakból következően javaslom a kikiáltási bérleti díjakat a szakértő szakvéleményében meghatározott összeggel azonos összegben megállapítani.

A helyiségbérlet további részletes feltételeit és szabályait a fentebb idézett önkormányzati rendelet határozza meg; ezeket a feltételeket az árveréshez összeállított üzleti tájékoztatóban osztjuk meg az érdeklődőkkel.

Ha a jövőbeli bérlők nem virágbolt, vagy kozmetikai szolgáltatási célra kívánják bérleményeiket használni, a szükséges engedélyek beszerzése az ő kötelességük és kockázatuk. A változtatással kapcsolatban figyelembe kell venni a Társasházi törvény vonatkozó rendelkezéseit, miszerint a társasház közgyűlése megtilthatja a helyiség használatának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. Ha pedig jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységet kívánnak folytatni, a helyiség használatához szükséges engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A helyiségek rendeltetésének megváltoztatásához minden esetben szükséges az Önkormányzat előzetes hozzájárulása is.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem hasznosítási javaslatom támogatását és a határozati javaslatban megfogalmazott döntések meghozatalát!

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete árverés tartását rendeli el az alábbi önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség 10 évre szóló bérleti jogának és további 10 éves időtartamra szóló előbérleti jogának megszerzésére:

I. Gödöllő, Szabadság tér 6. szám alatti társasházban lévő, 37 m² alapterületű, 297/4/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott nem lakás célú helyiség üzleti célú bérbeadásakor:

- Az árverésen a licitálás alapját képező kiinduló bérleti díj: 188.700 Ft/hó + ÁFA.
- Amennyiben a jövőbeli bérlő nem virágboltként kívánja a helyiséget hasznosítani, az ehhez szükséges engedélyek beszerzése az ő kötelessége és kockázata.
- A helyiség rendeltetésének megváltoztatásához az Önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges figyelembe véve a Társasházi törvény korlátozó rendelkezéseit.

II. Gödöllő, Palotakert 4. szám alatti, 13,8 m² alapterületű, 5891/5/A/38 hrsz. alatt nyilvántartott üzlethelyiség bérbeadásakor:

- Az árverésen a licitálás alapját képező kiinduló bérleti díj: 40.000 Ft/hó + ÁFA.
- Amennyiben a jövőbeli bérlő nem kozmetikaként kívánja a helyiséget hasznosítani, az ehhez szükséges engedélyek beszerzése az ő kötelessége és kockázata.
- A helyiség rendeltetésének megváltoztatásához az Önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges figyelembe véve a Társasházi törvény korlátozó rendelkezéseit.

Határidő: az árverés meghirdetésére 15 munkanap

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

Gödöllő, 2009. április „ 16. „

dr. Nánási Éva
címzetes főjegyző

Az előterjesztés szövege hiteles: Pozmán Edina