

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

45.  
...sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 20-i ülésére

**Tárgy: A FIKASZ Bt. további 10 évre történő bérleti szerződésének hosszabbítási kérelme a Budapest VIII. Lujza u. 1/C szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35359/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Lujza u. 1/C** szám alatti, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiséget 1998. április 16. óta a **FIKASZ Bt.** (Cg.:01-06-210489; székhely:1086 Budapest, Lujza u. 1/B II.19.; képviseli: Nemes Károlyné vezető tisztségviselő) bérlí. Jelenleg érvényes helyiségbérleti szerződése 2008. március 26-án kelt és 2013. december 31-én járt le. A bérlő a bérleményt iroda céljára használja.

A FIKASZ Bt. szerződés hosszabbítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség további 10 éves határozott időtartamra történő bérbevitelére vonatkozóan változatlan bérleti díjon és feltételekkel. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

#### II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

#### III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **7.245,- Ft/hó.**

A 35359/A/2 hrsz-ú, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **4.771.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezett iroda tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 8 %, azaz a számított havi bérleti díj összege: **31.807,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenleg a FIKASZ Bt. által fizetett bérleti díj: **45.226,- Ft/hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. Társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tett.

#### **IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadásához 2023. december 31-ig a **FIKASZ Bt.** részére **iroda céljára**, az általa ajánlott **45.226,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a helyiség **FIKASZ Bt.** kérelmező részére további 10 évre történő bérbeadását, mivel a Bt. megbízható, pontosan fizető, régi bérlő. A bérbeadásból befolyó bérleti díj nemcsak fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhéért, hanem számára a számított bérleti díjon felüli bevételt is jelent.

Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a jelenleg jó műszaki állapotú helyiség a kihasználatlanság ideje alatt műszakilag folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **VI. Jogszabályi környezet**

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.

A Rendelet 12. § (2) bekezdés értelmében a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. A 13. § (1) bekezdés értelmében a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb 15 évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama az öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség további 10 évre történő 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., 35359/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Lujza u. 1/C** szám alatt található, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott 10 éves időtartamra,

2023. december 31-ig a **FIKASZ Bt.** részére, iroda céljára, **45.226,- Ft/hó + Áfa bérleti +** közüzemi- és külön szolgáltatási 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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. január 27.


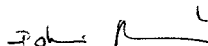


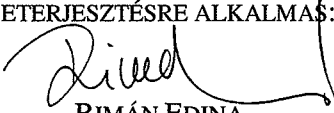
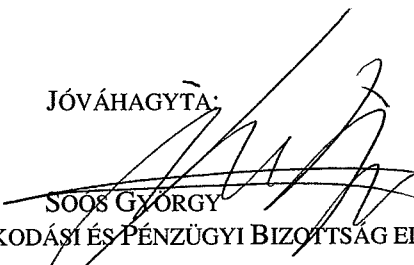
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. január 10.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	2014 JAN 14