

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

46  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 24-i ülésére

**Tárgy: A Rája-Vill Elektromos Szerelő és Szolgáltató Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 25. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

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., Fiumei út 25.** szám alatti, **34733/0/A/52** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. szeptember 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kiváló (5) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Rája-Vill Elektromos Szerelő és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Kisfaludy u. 85.; cégjegyzékszám: 01-09-869821; képviseli: Zaslavik Tamás Ervin ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A Rája-Vill Elektromos Szerelő és Szolgáltató Kft. ellen a NAV Dél-budapesti Adóigazgatósága Hátralékezelési Osztálya 2013. június 06-án végrehajtást rendelt el, amely végrehajtás azóta is hatályos. A Kft. képviselője hangsúlyozta, hogy bérbevételi kérelmét így kívánja benyújtani, mivel az eljárás megszüntetéséig hónapok fognak eltelni előre láthatólag. A kérelem **34.000,- Ft + Áfa/hónap** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

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 betérjesztés indokolása

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

#### III. Tényállási adatok

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **12.240,- Ft/hó.**

A helyiség ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **6.681.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, az utcai földszinti helyiségnél iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **44.540,- Ft / hó + Áfa.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság a társasági adó bevallási kötelezettségének rendben eleget tett.

Rája-Vill Elektromos Szerelő és Szolgáltató Kft. ellen NAV végrehajtási eljárás van folyamatban.

#### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Rája-Vill Elektromos Szerelő és Szolgáltató Kft.** részére iroda céljára határozatlan időtartamra 30 napos felmondási idő kikötésével **44.540,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk a kérelemben feltüntetett bérleti ajánlat helyett a bérleti díj számított összegben történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a helyiség kiváló műszaki besorolású, csupán tisztasági festést igényel.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget az iroda tevékenységnek megfelelően kialakítja, rendben tartja.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a jó műszaki állapotú helyiség állaga romlik.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében 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 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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

- 1.) *hozzájárul* a **Budapest VIII., 34733/0/A/52** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Fiumei út 25. szám** alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati

tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időtartamra 30 napos felmondási idő kikötésével a **Rája-Vill Elektromos Szerelő és Szolgáltató Kft.** részére, iroda céljára, **44.540,- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

- 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 igazgató

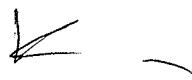
Határidő: 2014. március 03.

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. február 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

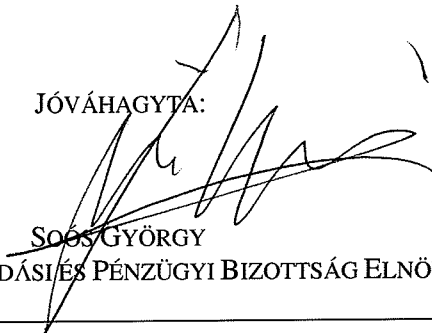
2014. FEBR 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE