

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

47  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 3-i ülésére

**Tárgy: A P.T.I. Investments Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 32. 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., Bródy Sándor u. 32.** szám alatti, **36496/0/A/2** hrsz-ú, utcai bejáratú, pinceszinti, **215 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2008. május 28-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség rossz (2) műszaki besorolású. A helyiség vonatkozásában több mint egy éve bérbevételi ajánlat nem érkezett. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **P.T.I. Investments Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József u. 31. 2. em. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-947110; képviseli: Puskás András Tibor ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség raktározási tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem **25.800,- Ft/hó + Áfa** 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 döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

#### III. Tényállási adatok

A vizórási helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **48.265,- Ft/hó.**

A helyiség a Grifon Property Kft. által 2014. február 10-én készített értékbecslése alapján becsült forgalmi értéke: **15.400.000,- Ft.** Az utcai pinceszinti helyiség esetében a raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **77.000,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított, 25 Mft forgalmi értéket el nem érő helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj **38.500,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, továbbá 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkorin közös költség összegén kell megállapítani, amely a határozat hozatal időpontjában **48.265,- Ft/hó + Áfa.**

A P. T. I. Investments Kft.-nek egy bérleménye van a kerületben, a Budapest VIII., József u. 31. szám alatt. A fenti helyiségre a bérlőnek jelenleg bérleti- és közüzemi díj tartozása nincs.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A cég az adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **P.T.I. Investments Kft.** részére raktár céljára határozott időtartamra, 2018. december 31-ig a mindenkori közös költség összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **48.265,- Ft/hó** + Áfa, azzal a feltétellel, hogy a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

**Javasoljuk**, hogy a bérleti jogviszony leteltét követően új bérleti jogviszony létesítéséről a Bizottság döntsön a bérleti díj mértékére tekintettel. A jelenlegi jogviszony alatt a helyiség felújítása megtörténik, ezért a következő jogviszonyban nem érvényesíthető a helyiség felújítása miatti alacsonyabb bérleti díj összeg.

**Javasoljuk**, hogy amennyiben a bérlő a fenti helyiség felújítását nem végzi el, úgy a bérleti díj a bérleti szerződés megkötésének napjáig 77.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosuljon.

**Javasoljuk**, hogy amennyiben a bérlő nem vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását, úgy a bérleti díj 77.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre módosuljon.

**Javasoljuk** a bérleti díjnak a kérelmező ajánlatát meghaladó összegben történő megállapítását, mivel a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat V. fejezetének 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását a mindenkori közös költségnek megfelelő bérleti díj összegén, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díjak fedeznék az Önkormányzat közös költség kiadásait, továbbá a kérelmező a helyiséget saját költségen felújítaná, az ingatlan értéke növekedne. A kérelmező jelenleg is bérel az Önkormányzattól helyiséget, ami után pontosan és rendszeresen fizeti a bérleti díjat.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A helyiség becsült felújítási költsége 9.240.000,- Ft lenne, a számított bérleti díj és a közös költség összege közötti különbözet összege a bérleti jogviszony időtartama alatt pedig 1.666.630,- Ft, így az Önkormányzat számára előnyös a közös költség összegén megállapított bérleti díjon történő bérbeadás.

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

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 határozat V. fejezetének 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint a társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

A Kt. határozat 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 utcai pinceszinti helyiség esetében raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 12. pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

A Kt. határozat 14. pontja értelmében a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a vevőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

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., 36496/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bródy Sándor u. 32. szám** alatt található, **215 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú pinceszinti helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2018. december 31-ig a **P.T.I. Investments Kft.** részére, raktár céljára, a mindenkori közös költség összegén, amely a határozat hozatal időpontjában **48.265,- Ft/hó + Áfa**, azzal a feltétellel, hogy a bérlőnek megállapodásban vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól. A bérleti szerződés ez esetben nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a bizottság dönt.
- 2.) amennyiben a bérlő a helyiség felújítását nem végzi el a megállapodásban szereplő határidőn belül, úgy a bérleti díj, a bérleti szerződés megkötésének napjától visszamenőlegesen 77.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költségszolgáltatási díjak összegre módosul.
- 3.) amennyiben a bérlő nem vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását, úgy a helyiségre a bérleti díj összege a számított bérleti díj, azaz 77.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költségszolgáltatási díjak összeg, amely esetben a bérlőnek nem kell vállalnia a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 13. pontjában foglalt feltételeket.
- 4.) a bérleti szerződés megkötésének további 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 10.

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 21.

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 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁS ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE