

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

55  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. június 02-i ülésére

**Tárgy: E-EXIT Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36542/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Szentkirályi u. 3.** szám alatti, **107 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a fenti helyiséget 2009. november 24-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség rossz műszaki állapotú, felújítandó, (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

Az E-EXIT Bt. (cégjegyzékszám: 01-06-787888; székhely: 1076 Budapest, Garay tér 20. I. lház 2. 7.; adószám: 24928821-1-42; képviselő: Schalkház Szilárd és Szigethi Dóra Katalin) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség egyéb szórakoztató tevékenység (szabaduló szoba, logikai játéksorozat 2-6 fős csapatok részvételével) – szeszesital árusítása nélkül – céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok (Aláírási Címpéldány, Cégekivonat) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

#### II. Beterjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

#### III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **26.193,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifton Property Kft. 2012. augusztus 17-én készített és 2014. április 22-i aktualizált értékbecslése szerint az utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 6.300.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított nettó bérleti díj 42.000,- Ft/hó.**

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 21.000,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, tekintettel arra, hogy a Betéti Társaság 2014. április 09-én került bejegyzésre társasági adóbevallási kötelezettségének először 2015. évben lesz.

#### IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az E-EXIT Bt. részére egyéb szórakoztató tevékenység, szabaduló szoba (szeszesital árusítása nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, 31.500,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk a bérleti díj 25 %-kal történő csökkentését, tekintettel arra, hogy a helyiség 5 éve üresen áll, azóta érdeklődés sem volt rá.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

#### **VI. Jogsabályi környezet ismertetése**

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatban megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a Képviselő-testület határozat 8. a) pontjában nem nevesített tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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 nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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., 36542/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Szentkirályi u. 3. szám** alatt található, 107 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, az E-EXIT Bt. részére egyéb szórakoztató tevékenység, szabaduló szoba, (szeszessital árusítása nélkül) céljára, 31.500,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási 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 igazgatója

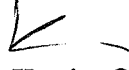
Határidő: 2014. június 09.


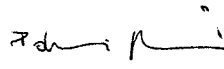


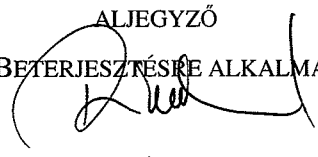
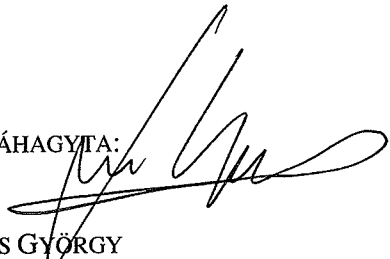
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2014. május 21.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	BALOGH ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2014 MÁJ 27.
BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE