

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

32.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 4-i ülésére

**Tárgy: Ben-Roy Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross utca 81. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Baross utca 81.** szám alatti (bejárat a Leonardo da Vinci u. felől), **35723/0/A/29** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti **49 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 2013. december 2-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

**Ben-Roy Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 6.; cégjegyzékszám: 01-09-171680; képviseli: Hefkó Álmos ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség raktár céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem havi **20.000,- Ft + 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 helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **10.223,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2014. július 11-én készített értékbecslése szerint a 35723/0/A/29 hrsz-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiség forgalmi értéke: **7.700.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **51.333,- Ft/hó + Áfa.**

A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 Mft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj **41.067,- Ft.**

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társaság 2012. és 2013. évi adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

#### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Ben-Roy Kft.** részére raktározás céljára, határozott időtartamra, 2019. december 31-ig **41.067,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését, tekintettel arra, hogy a helyiség több mint fél éve üres, a bérbevételére kérelem nem érkezett.

Nem javasoljuk a helyiség kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadását, mivel az nem éri el a számított bérleti díjat, valamint annak 20 %-kal csökkentett összegét.

#### **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 rendben tartja.

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

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. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A hatás körrel 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 utcai bejáratú, földszinti helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

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 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., 35723/0/A/29** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross utca 81.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti **49 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig a **Ben-Roy Kft.** részére, iroda céljára, **41.067,- 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. augusztus 11.

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. július 21.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE