

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.20. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

**Tárgy: A FON-TRADE MUSIC Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 12. 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34697/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kiss József u. 12.** szám alatti, **93 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. március 10-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **FON-TRADE MUSIC Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Kiss József u. 14., Cégijegyzékszám: 01-09-069891, képviselője: Csider Bálint ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség hangszer-kereskedelem céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek, **40.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A vízorás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **22.302,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2014. augusztus 18-án készített értékbecslés szerint a helyiség becsült forgalmi értéke: **5.600.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén, hangszer kereskedelem tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj: **37.334,- Ft/hó + Áfa.**

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

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **FON-TRADE MUSIC Kft.** részére, hangszer-kereskedelem céljára, határozott időtartamra, 2019. december 31-ig, **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a bérleti díj kérelmező által ajánlott összegben történő megállapítását, mivel az magasabb a számított havi bérleti díj összegénél és majdnem kétszerese az Önkormányzatnak a helyiség után fizetett közös költségfizetési kötelezettségének.

#### II. A betérjesztés indokolása

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

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

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 12

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

Amennyiben nem adja bére 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 előirányzatát.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogsabályi 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 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 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, a hangszer-kereskedelem tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi nettó 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., 34697/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Budapest VIII., Kiss József u. 12.** szám alatt található, **93 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú pinceszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig a **FON-TRADE MUSIC Kft.** részére hangszer-kereskedelem céljára, **40.000,- 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 igazgató

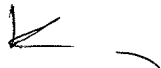
Határidő: 2014. november 24.

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. november 11.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE