

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

319.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy:** **1 adószámmal rendelkező magánszemély, a Habilitációs Alapítvány és Magyar Kutyas Kutató-Mentő Alapítvány bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Víg u. 32. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Víg u. 32.** szám alatti, **34944/0/A/5** hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, **125 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársai a fenti helyiséget 2011. október 25-én vették birtokba. A helyiséget használó volt bérlő üzemépületként használta az 1., 2., 3., 4. és 6. albetét számú helyiségekkel, és összenyitotta a helyiségeket korábban. Az Önkormányzati Házkezelő Irodától kapott tájékoztató levél szerint a fenti helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, a műszaki leválasztása részben készült el. A helyiség elektromos hálózata az üzemépület mérőórájáról leválasztásra került és önálló mérőóra került felszerelésre. A korábban használt elektromos kályhák beüzemelése és az ehhez szükséges csúcsidő kizárásos mérőóra felszerelésére, illetve a hálózat bővítésére nem került sor. A fenti helyiségben lévő WC mosdó helyiség vízellátása önálló, vízórával ellátott. Az irodahelyiségben lévő két kézmosó megszüntetése szükséges, mivel vízellátásuk nem önállóan mért hálózatról történik. A tájékoztató levél alapján a helyiség rendeltetésszerű használatra csak a fenti munkák elvégzése után alkalmas.

#### 1) **adószámmal rendelkező magánszemély (cím:**

adószám: 79426680-1-42) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség egészségcentrum (masszírozás, gyógyítás, jóga) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmező a helyiség állapotát ismeri, vállalja a helyiség saját költségén történő teljes felújítását, de kéri a bérleti díj megállapítását közös költségen. Kérelméhez csatolta a helyiség egészségcentrum kialakítására vonatkozó költségvetését nettó 5.940.545,- Ft (bruttó 7.544.492,- Ft) összegben. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott árajánlat alapján, a bérlemény rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges bérbeadóra tartozó munkák értékének 3.552.925,- Ft + 959.290,- Ft Áfa összeg (bruttó: 4.512.215,- Ft) beszámítására tett javaslatot az alábbiak szerint:

5 helyiség (betonozás, aljzat szigetelés, vakolat bontás, javítás) anyag 1.483.925,- Ft

és munkadíja:

egyéb munkálatok (villanszerelés, bontott anyag mozgatás elszállítás, 2.069.000,- Ft  
villanyfűtés kialakítása, szerelése, vízszelzési és szerelvényezési  
munkálatok) anyag és munkadíja

anyag és munkadíj összesen

3.552.925,- Ft

- 2) A **Habilitációs Alapítvány** (székhely: 1074 Budapest, Huszár u. 8. fszt. 5.; bejegyző hatóság: Fővárosi Törvényszék; száma: 13.Pk.60.620/2000/35; képviseli: Farkas Józsefné elnök) és a **Magyar Kutyás Kutató Mentő Alapítvány** (székhely: 1089 Budapest, Diószegi S. u. 14. fszt. 2.; bejegyző hatóság: Fővárosi Törvényszék; száma: 16.Pk.60390/2010/16; képviseli: Farkas Béla László elnök) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmükben leírják, hogy mindkét Alapítvány adományokból tartja el magát, más bevételi forrással nem rendelkezik, ezért méltányos bérleti díj megállapítását kérik. Az Alapítványuk fő célja szegény családok, egyedül álló anyukák, beteg gyermekek, fogyatékkal élő emberek segítése, társadalomba történő beilleszkedése, anyagi, tárgyi segítség eljuttatása az érintettekhez. A kérelemhez csatolták az Alapítványok Alapszabályait, a Fővárosi Törvényszék bejegyző végzéseit, és egy nagyon rövid bemutatkozást, amely leginkább a Habilitációs Alapítványra vonatkozik. A Magyar Kutyás Kutató- Mentő Alapítvány célja a katasztrófa helyzetekben bajba jutott emberek megsegítése anyagi és tárgyi eszközökkel. Kérelmében méltányos bérleti díj megjelölését kérik, az önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó szervezetek részére történő bérbeadást nem kérték.

A vízárs helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 24.000,- Ft/hó.

A Grifon Property Kft. által 2012. június 13-án készített és 2014. április 14-én aktualizált értékbecslése szerint a 34944/0/A/5 hrsz-ú, 125 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti helyiség forgalmi értéke: 16.300.000,- Ft.

- 1) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari bejáratú földszinti helyiségben adószámmal rendelkező magánszemély kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs, és fogyasztó szalon tevékenységhez tartozó 8 %-os díj szorzóval számított bérleti díj 108.667,- Ft/hó + Áfa.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj 54.333,- Ft.

- 2) A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben a Habilitációs Alapítvány és a Magyar Kutyás Kutató- Mentő Alapítvány kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os díj szorzóval számított bérleti díj 108.667,- Ft/hó + Áfa.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj 54.333,- Ft.

Nem javasoljuk a nyilvános pályázat kiírását, mivel a beadott bérbevételi kérelmek közül egyértelműen kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb feltételt vállaló. Összességében a adószámmal rendelkező magánszemély részére történő bérbeadás előnyösebb az Önkormányzat számára, tekintettel arra, hogy vállalta a fenti helyiség saját költségen történő felújítását, amelybe bele tartoznak olyan munkák, amelyek elvégzése a helyiség további bérbeadásához elengedhetetlenül szükségesek és az Önkormányzatra rónának további költségeket.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a \_\_\_\_\_ adószámmal rendelkező magánszemély részére egészségcentrum (masszírozás) tevékenység céljára, határozott időre, 2019. december 31. napjáig, 24.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, azzal, hogy vállalnia kell a helyiség saját költségen történő felújítását. A bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

Javasoljuk, hogy amennyiben a bérlő a helyiséget a bérleti szerződés aláírását követő 12 hónapon belül nem újítja fel, vagy a késedelem okát ezen időn belül nem jelzi, a bérleti díjat 54.333,- Ft-ban javasoljuk meghatározni.

Javasoljuk, hogy a bérleti jogviszony lejártakor a bérleti szerződés ne legyen meghosszabbítható az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság döntsön.

Nem javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Rehabilitációs Alapítvány és a Magyar Kutyás Kutató- Mentő Alapítvány részére, tekintettel az Alapítvány által leírtakra, hogy kizárólag csak adományokból tartják fenn magukat. Nincs biztosíték arra, hogy az az Alapítvány, amely kizárólag adományokból tartja fenn magát tudja-e majd fizetni a helyiség bérleti+ közüzemi és külön szolgáltatási díját. Feltételezhető, hogy az alapítványok részére történő bérbeadás esetén bérleti díj bevétel elmaradás és az Önkormányzatra további fizetési kötelezettség (a kiszámlázott bérleti díj után ÁFA fizetési kötelezettség) hárulna.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

Javasoljuk a fenti helyiség \_\_\_\_\_ adószámmal rendelkező magánszemély kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, továbbá a bérlő a helyiséget saját költségen felújítja, olyan munkák elvégzésével, amely a bérbeadóra tartozna. Egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzat egy felújított és tovább hasznosításra alkalmas helyiséget kap vissza.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat műszaki értékelési mellékletében szereplő (3) besorolású közepes műszaki állapotú helyiségnek a teljes felújítására vonatkozóan a bérbeadóra tartozó felújítási költség 1m<sup>2</sup>-re eső bruttó 40.000,- Ft-tal (nettó 31.496,- Ft) számolva (nettó: 3.937.000,- Ft) 4.999.990,- Ft bruttó összeg lenne. Az bérbeadóra tartozó felújítás költségeinek bérlő által történő átvállalása előnyös az Önkormányzat számára, mivel a bérleti jogviszony megszűnése esetén egy felújított karbantartott helyiséget kap vissza. A bérlő által kért közös költség összege, és az 50 %-kal csökkentett nettó 54.333,- Ft számított bérleti díj összeg közötti különbözet alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda által elfogadásra javasolt. 3.552.925,- Ft, bérbeadót terhelő munkálatok elszámolására 117 hónap alatt, míg a számított bérleti díj (108.667,- Ft) és a közös költség különbözete esetén 41,96 hónap alatt kerülhetne sor. Az Önkormányzat rendelkezései szerint bérbeszámítási megállapodás magánszeméllyel 36 hónapra köthető legfeljebb, így az Önkormányzat számára egyértelműen előnyös a javasoltak szerinti bérbeadás.

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

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

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni.

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 Rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében, amennyiben a Rendelet 7. § (1) bekezdését nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

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 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 utcai bejáratú, földszinti helyiségben történő egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs, és az iroda tevékenységekhez tartozó szorzó egyaránt 8 %.

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

A Kt. határozat 13. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított, 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

A 14. pont alapján a 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor 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.

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.

A Rendelet 42. § (1) bekezdése szerint magánszemély bérlők esetében a bérbeszámítás legfeljebb 3 évig tarthat.

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 *nem járul hozzá* a **Budapest VIII., 34944/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Vig u. 32.** szám alatt található, 125 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség bérbeadásához, a **Habilitációs Alapítvány és a Magyar Kutyas Kutató- Mentő Alapítvány** részére.

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

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) *hozzájárul* a **Budapest VIII., 34944/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Vig u. 32.** szám alatt található, 125 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai és udvari bejáratú pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, határozott időre 2019. december 31. napjáig, **adószámmal rendelkező magánszemély** részére egészségcentrum (masszírozás) tevékenység céljára, a közös költséggel megegyező, a határozathozatal időpontjában **24.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amennyiben a kérelmező külön megállapodásban vállalja a bérbeadóra vonatkozó munkálatok saját költségén történő kivitelezését.
- 2.) amennyiben a kérelmező az 1.) pont szerinti helyiséget a bérleti szerződés aláírását követő 12 hónapon belül nem újítja fel, vagy a késedelem okát nem jelzi ez időn belül, a bérleti díj a bérleti díj fizetés kezdő időpontjától 54.333,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.
- 3.) adószámmal rendelkező magánszemélynek tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.
- 4.) a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság dönt.

- 5.) 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. § (3) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.
- 6.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató


Határidő: 2014. december 1.

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 18.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

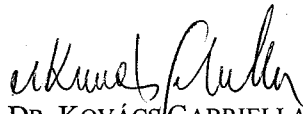
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE