

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. december 1-i ülésére

**Tárgy: HŐSÖK VAGYUNK '66 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú 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. kerület, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti, 35081/0/A/57 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti 56 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája 2012. január 03-án vette birtokba a helyiséget. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **10.416,- Ft/hó.**

A **HŐSÖK VAGYUNK '66 Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Szerdahely u. 2. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-984402; adószám: 23920480-2-43; képviselő: Balogh Béla ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség vegyeskereskedés „Euros Bolt” (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem 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. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. július 29-én készített értékbecslése alapján: **8.000.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén a vegyeskereskedés (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **53.333,- Ft/hó + Áfa.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, melynek összege **26.667,- Ft/hó + Áfa** lenne.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **HŐSÖK VAGYUNK '66 Kft.** részére, vegyeskereskedés (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára határozott időre, 2019. december 31. napjáig, **42.666,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

**Javasoljuk** a bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését tekintve, hogy a helyiség több mint 24 hónapja nem került hasznosításra, azonban az jó műszaki állapotú.

A Tisztelt Bizottság 1158/2014. (XI. 17.) számú határozatában hozzájárult a Hősök Vagyunk '66 Kft. kérelmére az ugyanezen a címen elhelyezkedő, 35081/0/A/56 hrsz-ú, 24 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadásához szépségszalonn céljára, a bérleti szerződés megkötésére az előterjesztés elkészítéséig még nem került sor.

## II. A beterjesztés indokolása

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 kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség kiadását, továbbá a bérlő a helyiséget rendben tartja. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és helyiség állaga romlik.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. 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 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 vegyeskereskedés (szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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., 35081/0/A/57 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatt elhelyezkedő, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31.**

napjáig a **HŐSÖK VAGYUNK '66 Kft.** részére, vegyeskereskedés (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára, **42.666,- 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

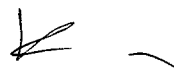
Határidő: 2014. december 8.

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 25.

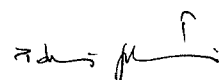
Tisztelettel:



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 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE