

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

52  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

**Tárgy: LD-BB Hungary Export-Import Kft. és a DR-RR Solid Kft. közös bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 43. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános 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., Baross u. 43. szám alatti, 36776/0/A/1** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **139 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a fenti helyiséget 2010. május 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség teljes körű felújítása, a nyílászárók javítása, vakolatjavítás, festés, mázolás, gáz-, víz, és villanyhálózat felülvizsgálata szükséges, fűtés nincs, mivel a radiátorok leszerelésre kerültek (2) műszaki állapotú, jelenleg csak raktározásra alkalmas.

Az LD-BB Hungary Export-Import Kft. (székhely: 1164 Budapest, Simongát u. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-942067; adószám: 22754439-2-42; képviseli: Bényi Roland) és a DR-RR Solid Kft. (székhely: 1164 Budapest, Simongát u. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-997567; adószám: 24245597-2-42; képviseli: Bényi Roland és dr. Robert Heitmann ügyvezetők, képviselet módja: önálló) közös kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség, műszaki áruk kereskedelmi (műszaki outlet) tevékenység végzése céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemben leírják, hogy tekintettel a helyiség rendkívül rossz műszaki állapotára, vállalnánk a helyiség saját költségen történő felújítását, amennyiben méltányos bérleti díj kerülne megállapításra részükre. A bérleti szerződést 10 évre szeretnék megkötni, tekintettel a nagy összegű beruházás megtérülésére. Csatolták továbbá a helyiség felújítására vonatkozó árajánlatot, amely nettó 5.413.580,- Ft (bruttó: 6.875.247,- Ft) összegről szól.

A Tisztelt Bizottság az előterjesztést tárgyalta 2014. november 17-én, azonban kérte annak kiegészítését oly módon, hogy a bérleti díj ne csökkentésre kerüljön a felújításokra tekintettel, hanem azok értéke a bérleti díjba beszámítással kerüljön megtérítésre. A kérésnek megfelelően megvizsgáltuk a bérbeszámítás lehetőségét, amelyről az alábbi részletes tájékoztatást és javaslatot tesszük.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott árajánlat alapján, a bérlemény rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges bérbeadóra tartozó munkák értékének 3.563.080,- Ft + 962.032,- Ft Áfa összeg beszámítására tett javaslatot az alábbiak szerint:

Repedésjavítások, vakolás, felületképzés, festés:	213.800,- Ft + Áfa
Aljzat burkolat bontása, aljzat kiegyenlítés, burkolás:	670.480,- Ft + Áfa
Elektromos rendszer kiépítése:	300.000,- Ft + Áfa
Fűtésrendszer kialakítása radiátorokkal:	700.000,- Ft + Áfa
Bejárati ajtó felújítása:	50.000,- Ft + Áfa
<u>Munkadíj:</u>	<u>1.628.800,- Ft + Áfa</u>
Összesen	3.563.080,- Ft + Áfa

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 26.082,- Ft/hó.

A Grifton Property Kft. 2012. június 06-án készített, 2013. november 18-án, és 2014. június 30-án aktualizált értékbecslése (amelyben 5 %-os műszaki avulást, és 10 %-os ingatlanpiaci értékcsökkentő tényező került figyelembe véve) szerint a nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 18.780.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem szeszárusítás nélkül) 8 %-os szorzóval számított nettó bérleti díj: 125.200,- Ft/hó.

Az értékbecsléskor készítésekor az értékbecslő is megállapította, hogy a helyiség igen rossz műszaki állapotban van, a beázás és a karbantartás hiánya további állag romlást okozhat.

A legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó bérleti díj 62.600,- Ft/hó.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaságok ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, adóbevallási kötelezettségüknek rendben eleget tettek.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását az LD-BB Hungary Export-Import Kft. és a DR-RR Solid Kft. bérlőtársak részére, határozott időre 10 évre, műszaki kereskedelmi (műszaki outlet) tevékenységek céljára. A bérleti díj a bérleti szerződés megkötését követő 57 hónapban 62.600,- Ft/hó + Áfa + bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak, ezt követően 125.200,- Ft/hó + Áfa + infláció bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik. Az alacsonyabb bérleti díjért a kérelmezőknek vállalniuk kell a helyiség saját költségen történő felújítását. Amennyiben a bérlők a helyiség felújítását a bérleti szerződés megkötését követő 6 hónapon belül nem végzik el, vagy azt, hogy a késedelem nem nekik felróható okból keletkezett, nem igazolják, a bérleti díj visszamenőleg 125.200,- Ft/hó + Áfa + infláció bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.

A bérlőtársaknak tudomásul kell venniük, hogy a helyiség felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelhetik. Azért javasoljuk a kérelmezők által kért méltányos bérleti díjon történő bérbeadást mivel a helyiség teljes felújítást igénylő rossz műszaki állapotú, négy éve üresen áll és érdeklődés sem volt rá.

Nem javasoljuk az 50 %-os csökkentés alkalmazását, mivel a kérelmezők által elvégzett és a bérbeadó által figyelembe vett felújítást követően a helyiség jó állapotú lesz.

Nem javasoljuk a helyiség felújítási költségének bérbeszámítás útján történő elszámolását, mivel a szokásos rend szerinti elszámolásban nem köthető 48 hónapra bérbeszámítás. Amennyiben bérbeszámítás során kerülnének a költségek elszámolásra, úgy a bérlő által teljesítendő havi kötelezettség összege négy éven keresztül kevesebb lenne, mint a bérleti díj

50 %-a, így az Önkormányzat bérleti díj bevétele az elvártnál alacsonyabb színvonalon teljesülne.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmezők részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, plusz bevétel is származik a közös költség kiadásán felül. Továbbá a bérlők a helyiséget felújítják, a bérbeadás időtartama alatt karbantartják, annak állaga nem romlana tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli. A helyiségre birtokbavétele óta bérbevételi kérelmet beadó érdeklődés nem volt.

A határozati javaslat az Önkormányzat 2014. évi költségvetésére nincs hatással. A helyiség felújítása az Önkormányzati Házkezelő Iroda felmérése alapján nettó 3.562.080,- Ft-ot igényel, így a számított 125.200,- Ft összegű bérleti díj és a csökkentett bérleti díj 62.600,- Ft-os bérleti díj különbözetén megközelítőleg 57 hónapos bérbeszámítást igényelne a helyiség felújítása. Az Önkormányzat rendelkezései szerint bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra köthető legfeljebb, így az Önkormányzat számára egyértelműen előnyös a javasoltak szerinti bérbeadás.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat műszaki értékelési mellékletében szereplő (2) besorolású rossz műszaki állapotú helyiségnek a teljes felújítására vonatkozóan a bérbeadóra tartozó felújítási költség 1m<sup>2</sup>-re eső bruttó 60.000,- Ft-tal számolva (nettó 8.340.000,- Ft + 2.251.800,- Ft Áfa) 10.591.800,- Ft bruttó összeg lenne. A 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 döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

## **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 4. § (2) bekezdése értelmében bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

A 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 hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés értelmében új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni, a bérleti szerződés, határozott és határozatlan időre köthető meg. A (2) bekezdés alapján a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának VII. fejezet 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadási döntésre van szükség a bérbeadóval megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló szervezete dönt.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (kereskedelem, szeszárusítás nélkül) 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 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., 36776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Baross u. 43.szám alatt található, 139 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához, határozott időre 2024. december 31. napjáig, az LD-BB Hungary Export-Import Kft. és a DR-RR Solid Kft. bérlőtársak részére, műszaki kereskedelmi üzlet (műszaki outlet) tevékenységek céljára. A bérleti díj, a bérleti szerződés megkötését követő 57 hónapban 62.600,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak, az 58. hónaptól 125.200,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és különszolgáltatási díjak összeg, amennyiben leendő bérlőtársak vállalják, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozásához szükséges felújítási munkálatokat – előzetes költségbecslés alapján számított – 3.563.080,- Ft + 962.032,- Ft Áfa összegben saját költségen elvégzik.
- 2.) amennyiben a bérlőtársak az 1.) pont szerinti helyiséget a bérleti szerződés aláírását követő 6 hónapon belül nem újítják fel, vagy a rajtuk kívül álló késelem okát nem igazolják ez időn belül, a bérleti díj a bérleti díj fizetés kötelezettségének kezdő

időpontjától, 125.200,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

- 3.) az LD-BB Hungary Export-Import Kft. és a DR-RR Solid Kft. bérlőtársaknak tudomásul kell venniük, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhetnek bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelhetik az Önkormányzattól.
- 4.) 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 bérlőtársak.

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. december 1.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

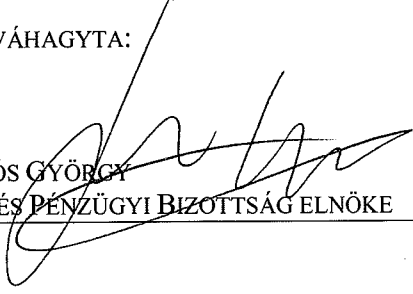
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE