

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

54.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: ÉMI ESTATE Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette: Szabó Gergely 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. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatti, 36487/0/A/3** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti **71 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. augusztus 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiségben gázellátás nincs.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége a helyiség után: **15.065,- Ft/hó.**

Az **ÉMI ESTATE Kft.** (székhely: 1147 Budapest, Öv u. 152. 7. a.; cégjegyzékszám: 01-09-968177; képviseli: Andriská Tünde ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem mellé becsatolásra került a gázellátás és fűtési rendszer kiépítésére vonatkozó árajánlat nettó 817.607,- Ft (bruttó: 1.038.361,- Ft) összegéről. A kérelmező vállalta ennek finanszírozását, amelynek fejében azt kérte, hogy a bérleti díja minimum 3 éves időtartamra **28.400,- Ft + Áfa** összegben kerüljön meghatározásra

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. 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 14-én készített értékbecslése alapján: **15.300.000,- Ft.** A kérelemre történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **102.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, melynek összege **71.400,- Ft/hó + Áfa** lenne.

Nem javasoljuk a helyiség kérelem szerinti bérbeadását, azaz a bérleti díj 3 évre, 28.400,- Ft + Áfa összegben történő megállapítását.

Nem javasoljuk továbbá a helyiség bérleti díjának önkormányzati érdekből történő csökkentését tekintettel arra, hogy az épület műemlék, a benne található helyiség jó állapotú.

Javasoljuk, hogy a gázhálózat és a fűtési rendszer kiépítését a bérlő bérbeszámítás útján számolja el.

**Javasoljuk** a Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatti, 36487/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 71 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadását határozott időre 2019. december 31. napjáig 102.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi- és költszolgáltatási díj összegben.

**Javasoljuk** továbbá a gázhálózat és fűtési rendszer kialakításának költségének 817.607,- Ft + Áfa összegben a bérleti díjba történő beszámítását 16 hónap alatt.

## **II. A betervezés 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 abban elvégzi a fűtési rendszer kiépítését, ami a helyiség értékét tovább növeli, 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 2015. évi bérleti díj bevételét.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel a bérbeszámítás tekintetében. A fedezet az Önkormányzat 2014. évi költségvetésében 11602 Bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

## **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, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Rendelet 39. § (1) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

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. kerület, 36487/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca 5. szám alatt elhelyezkedő, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú,**

utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig. napjáig a **ÉMI ESTATE Kft.** részére, iroda céljára, **102.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

- 2.) hozzájárul az ÉMI ESTATE Kft.. által bérbe venni kívánt Budapest VIII., 36487/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII., Kőfaragó u. 5. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 71 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú üzlethelyiség felújításához.
- 3.) hozzájárul továbbá az ÉMI ESTATE Kft-vel történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 16 hónap alatt, a gázellátás és fűtési rendszer kiépítésére vonatkozó árajánlat alapján 817.607,- Ft + Áfa összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a bérleti szerződést és a bérbeszámítási megállapodást megkösse, a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.
- 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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

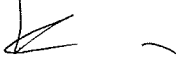
Határidő: 2014. december 8.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

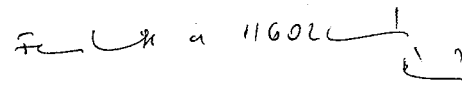
Budapest, 2014. december 8

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

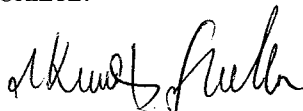
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

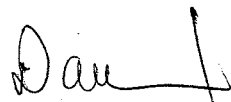
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE