

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.6. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 9-i ülésére

**Tárgy: Kapcsoló Műszaki Kft. új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 24. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

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 képező, a **Budapest VIII., 34681/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 24.** szám alatti, **25 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérelője a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 210/2012. (II. 22.) számú határozata alapján a **Kapcsoló Műszaki Kft.** volt. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A **Kapcsoló Műszaki Kft.** 2012. szeptember 21-én kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződése a fizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2014. június 30. napjára felmondásra került. A volt bérelő a közjegyzői okiratba foglalt felmondásban szereplő határidőn túl egyenlítette ki a tartozását. A helyiséget iroda céljára használta a volt bérelő, amit jelenleg is használ és a birtokában tart. Jelenlegi nettó havi használati díj előírás: 41.136,- Ft. A Társaságnak 2014. december 31. napjáig nincs díjtartozása.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 17.780,- Ft/hó.

A **Kapcsoló Műszaki Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 24.; cégjegyzékszám: 01-09-164601; adószám: 10743982-2-42; képviselő: Héray László ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség újbóli bérbevétele kapcsán változatlan feltételekkel. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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 a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. szeptember 26-án készített értékbecslése alapján: **4.500.000,- Ft**. A kérelemre történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj **30.000,- Ft + Áfa**.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség újbóli bérbeadását a Kapcsoló Kft. részére iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, a jelenlegi használati díj összegén, azaz **41.136,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén**.

#### II. A betervezés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben a helyiség bérbeadására nem kerül sor, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, bevétele nem, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlana.

A bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogsabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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 Kt. 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 bérleti díj megállapítása 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) szerint történik. A Képviselő-testület határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A rendelet 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, valamint a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

A Rendelet 34. § b) pontja értelmében amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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., 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Népszínház u. 24. szám alatt található, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a Kapcsoló Műszaki Kft. részére iroda céljára, 41.136,- 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: Kiszalu Kft. ügyvezető igazgatója

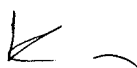
Határidő: 2015. február 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kiszalu Kft

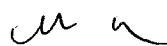
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

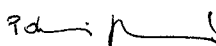
Budapest, 2015. január 23.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

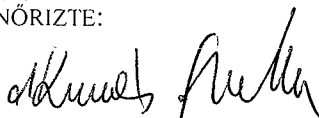
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

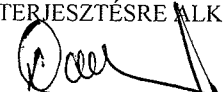
ELLENŐRIZTE:

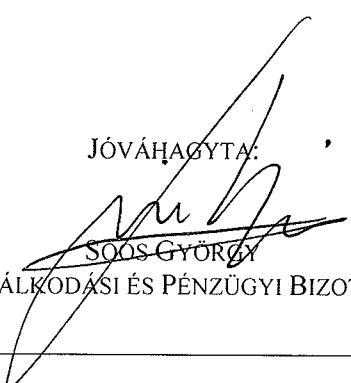
  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA 2015 FEBR 04.  
JEGYZŐ

  
SZÓOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE