

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

57  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 16-i ülésére

**Tárgy: MAKROVILÁG Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/b. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Balog 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 36763/0/A/42 hrsz-on nyilvántartott, Budapest VIII., Üllői út 16/b. szám alatt található, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakáscélú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

A fenti címen lévő helyiséghez tartozik a 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből 7 m<sup>2</sup>, továbbá ebből használnak területet a 36763/0/A/43 hrsz-ú és 36763/0/A/44 hrsz-ú helyiségek is megosztottan. Emellett a XIX. sorszámmal jelölt közös tulajdonú közlekedő 1/3-ad 4,18 m<sup>2</sup> alapterületű részének használata szintén az A/43 albetéthez tartozik. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2014. február 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, (3) besorolású. A 36763/0/A/42 és a 36763/0/A/44 hrsz-ú helyiségekkel közös villany és a gázszolgáltatás. A Kisfalu Kft. Műszaki Irodájának tájékoztatása szerint a helyiségek külön gázmérő leválasztás nem megoldható, a helyiség külön elektromos mellék mérőórával történő felszerelése megtörtént. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 11.635,- Ft/hó.

A **MAKROVILÁG Kft.** (székhelycím: 1091 Budapest, Üllői út 7.; cégjegyzékszám: 01-09-260306; adószám: 10799873-2-43; képviseli: Madari Gyula) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség utazási iroda céljára történő bérbevétel ügyében. Kérelmező vállalta a helyiség saját költségen történő felújítását, amelyhez bruttó 2.317.318,- Ft-ot (nettó 1.824.660,- Ft + 492.658,- Ft Áfa) összegről szóló költségvetést csatolt. Tekintettel erre a bérleti díj ajánlata: 42.000,- Ft/hó + Áfa. A szükséges iratok (cégkivonat, aláírási címpéldány) becsatolásra kerültek.

A **MAKROVILÁG Kft.** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1333/2014. (XII. 12.) és a 1334/2014. (XII. 12.) számú határozatai alapján bérlő a Budapest VIII. Üllői út 16/B. szám alatti, 36763/0/A/43, A/45 hrsz-ú 44 m<sup>2</sup>, és a 36763/0/A/44, A/45 hrsz-ú 33 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket, utazási iroda céljára. A bérlőnek 2015. február 28. napjáig tartozása nincs.

A kérelmező a Nemzeti vagyronról 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, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012. és 2013. évben is rendben eleget tett.

A Grifton Property Kft. 2015. január 20-i értékbecslése szerint a 36763/0/A/42 és az A/45 hrsz-on nyilvántartott, összesen 38 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 6.600.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben a végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda) 8 %-os szorzóval számított **nettó havi bérleti díj 44.000,- Ft.**

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj 30.800,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a bérleti díj 30 %-kal történő csökkentését.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **MAKROVILÁG Kft.** részére utazási iroda céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, 44.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. A kérelmező bérleti díj ajánlatára tekintettel vélelmezhető, hogy a felújítás költségei mellett a 2.000,- Ft-tal magasabb számított bérleti díjat is meg tudja fizetni, ezért nem javasoljuk sem a bérleti díj csökkentését, sem pedig az ajánlott bérleti díj elfogadását.

Javasoljuk a bérbeadást a társaság részére, tekintettel arra, hogy a szomszédos két helyiséget is bérlő, és a közös közművekre tekintettel a fogyasztás és a közműdíjak fizetése tekintetében tisztább helyzetet eredményez, ha egy bérlő bérlő mindhárom helyiséget, mivel nincs vita a különböző bérlők között.

## **II. Beterjesztés indoka**

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

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

A fenti helyiség mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga tovább romlik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2015. évi bérleti díj bevételt.

## **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati 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 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 hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 30 %-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 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., 36763/0/A/42 helyrajzi számon nyilvántartott, 31 m<sup>2</sup> alapterületű és a 36763/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből 7 m<sup>2</sup> alapterületű, a **Budapest VIII., Üllői út 16/b.** szám alatti, összesen 38 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú,

utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú iroda helyiség bérbeadásához határozott időre 2019. december 31. napjáig, a **MAKROVILÁG Kft.** részére, utazási iroda céljára, 44.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási 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 igazgatója

Határidő: 2015. március 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. március 9.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
igazgató

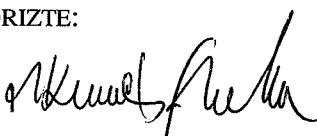
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 MAREC 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 MAREC 10.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE