

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

56 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 20-i ülésére

**Tárgy: DEDAJ PÉKSÉG Kft. kérelme a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti  
üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

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 **Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti, 35728/37/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti 155 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. szeptember 02-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **34.100,- Ft/hó.**

A helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. október 31-én készített értékbecslése alapján: 24.400.000,- Ft. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt kereskedelmi alapellátás (szeszárusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj: 122.000,- Ft/hó + Áfa.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a **134/2015. (II. 16.)** számú határozatában hozzájárult a **Budapest VIII. kerület, 35728/37/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest, VIII. kerület, Losonci tér 6. szám** alatt elhelyezkedő, 155 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **DEDAJ PÉKSÉG Kft.** részére, kenyér, friss pékáru gyártása, kiskereskedelmi (szeszárusítás nélkül) tevékenység céljára, **190.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegén. A bérleti díj megállapítása a DEDAJ PÉKSÉG Kft. által ajánlott bérleti díjon történt.

A Kisfalu Kft. 2015. február 18-i keltezésű tértivevényes levélben értesítette a DEDAJ PÉKSÉG Kft-t a bizottsági határozatról.

A DEDAJ PÉKSÉG Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 36. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-196989; adószám: 25052736-2-42; képviseli: Osmanaj Tahir ügyvezető) kérelmet nyújtott be a bizottsági határozatban foglalt határozatlan idejű bérleti jogviszony, 10 év határozott időre és további 5 év opciós időre történő módosítására. Továbbá kéri a helyiség átalakításának, felújításának és berendezésének idejére, amely kb. 3-4 hónapot venne igénybe, a bérleti díj felére történő csökkentését.

**Nem javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadásának ügyében hozott 134/2015. (II. 16.) számú határozatának módosítását a bérleti jogviszony 10 év határozott és további 5 év opciós időre történő megállapításának tekintetében.

**Javasoljuk** a DEDAJ PÉKSÉG Kft. részére a bérleti díj 95.000,- Ft/hó + Áfa összesen történő megállapítását 2015. május 01-től - július 31-ig. 2015. augusztus 01-től a bérleti díj 190.000,- Ft/hó + Áfa összegre emelkedik. Javasoljuk a bérleti díj ily módon történő megállapítását, tekintve, hogy a felújítás és a berendezés időtartama alatt a társaság a helyiségben üzemelni nem tud.

**Javasoljuk** a fenti helyiség felújításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás célú helyiség bérleti jogviszony időtartam módosításához, és a bérleti díj mértékének módosításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A kérelem elfogadásával a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, azon felül plusz bevételt is jelent még a csökkentett díjon is. Továbbá a bérlőjelölt saját költségén felújítja a helyiséget, amellyel egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzat egy felújított jó állapotú helyiséget kap vissza.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet (továbbiakban: 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 Rendelet 12. § (1) bekezdése értelmében új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönten. A bérleti szerződés határozott időre, vagy határozatlan időre köthető meg. A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. Bérlőkijelölési jog esetén a szerződést a jogosult által meghatározott időtartamra kell megköt. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

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 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 bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 20. pont b.) alpontja alapján, a helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése

alapján a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt, legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

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 kereskedelmi alapellátás (szeszárosítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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.) **visszavonja** a 134/2015. (II. 16.) számú határozatában foglaltakat.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, 35728/37/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám** alatt elhelyezkedő, 155 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, határozott időre 2025. december 31. napjáig a **DEDAJ PÉKSÉG Kft.** részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35728/37/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám** alatt elhelyezkedő, 155 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **DEDAJ PÉKSÉG Kft.** részére, kenyér, friss pékáru gyártása, kiskereskedelmi (szeszárosítás nélkül) tevékenység céljára. A bérleti díj összege 2015. május 01-től – július 31-ig 95.000,- Ft/hó + Áfa, 2015. augusztus 01-től 190.000,- Ft/hó + Áfa bérleti- + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összeg.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 20.

4.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35728/37/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám** alatt elhelyezkedő, 155 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség felújításához.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 20.

5.) felkéri a Kisfalu Kft-t a 3. határozati pont szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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.

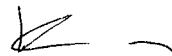
Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. június 30.

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. április 09.



**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

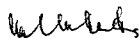
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



2015 APR 14.


*Dr. Balla Katalin*  
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

2015 APR 14.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE