

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.10.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Orbán '61 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Népszínház u. 33. 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 **Budapest VIII., 35056/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 33.** (Nagy Fuvaros utca felől megközelíthető) szám alatti, tulajdoni lapon **48 m<sup>2</sup>**, a valóságban **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. december 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, közepes állapotú, (3) besorolású, villany van egyéb közmű nincs, gáz ellátással nem rendelkezik, jelenleg kizárólag raktározásra alkalmas.

A 35056/0/A/12 hrsz-ú, 48 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti helyiségbe ékelődik a 35056/0/A/3 hrsz-ú utcai bejáratú pince lejáratainak egy része, ezért az értékbecslés a tényleges (38 m<sup>2</sup>) alapterületre készült.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 4.848,- Ft/hó.

Az **Orbán '61 Kft.** (cégjegyzékszám: 13 09 112478; székhely: 2336 Dunavarsány, Halász L. u. 33.; adószám: 13930048-2-13; képviselő: Orbán Róbert ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség szeszmentes vendéglátás (kifőzde) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelmező írásban nyilatkozott, hogy a helyiség műszaki állapotával és felszereltségével tisztában van, és vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmasság tételét saját költségén. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 206/2015. (III. 09.) számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest VIII., 35059/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 6. szám alatt található, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével az ORBÁN '61 Kft. részére szeszmentes vendéglátás (kifőzde) céljára, 34.500,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. A bizottsági határozatról a Kisfalu Kft. a 2015. március 11-i keltezésű tertivevényes levelében értesítette az Orbán '61 Kft.-t. A kérelmező képviselője az értesítést 2015. március 18-án vette át. A bérleti szerződés megkötésére vonatkozó rendeletben meghatározott határidő még nem telt le.

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 a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012., és 2013. évben rendben eleget tett.

A Grifton Property Kft. 2014. november 20-án készített értékbecslése szerint az utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 3.800.000,- Ft.** A 35056/0/A/12 hrsz-ú 48 m<sup>2</sup> (38 m<sup>2</sup> hasznos) alapterületű földszinti helyiségbe ékelődik a 35056/0/A/3 hrsz ú, utcai bejárátú pince lejárátának egy része, ezért az értékbecslés ennek figyelembevételével készült.

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (szeszmentes vendéglátás) tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 19.000,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 9.500,- Ft.**

Az Orbán '61 Kft. már bérel három helyiséget kerületünkben a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatt. Nyilvántartásunk szerint a három helyiségre az Orbán '61 Kft-nek 2015. március 31. napjáig 29.422,- Ft (egy helyiség 1 havi bérleti díja) díjhátraléka van.

Nem javasoljuk a helyiség bérleti díjának csökkentését.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az Orbán '61 Kft. részére szeszmentes vendéglátás (kifőzde) céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, a számított bérleti díj összegén, azaz 19.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amennyiben a bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét saját költségén, és a bérleti szerződés megkötése előtt a fennálló díjhátralékát kiegyenlíti.

Javasoljuk, hogy a bérlő bérbeszámítással ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások összegét a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

A kérelmezőnek a tárgyi helyiség mellett helyezkedik el az önkormányzati tulajdonú helyiségben üzemeltetett cukrászdája, amelyet igényesen, saját költségén újított fel. A bérbeadással az Önkormányzat a régóta üresen álló rossz állapotban lévő helyisége felújításra kerül, és egy esetleges bérleti jogviszony megszűnése esetén, jobb műszaki állapotú helyiség kerülne vissza a tulajdonos birtokába.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

Javasoljuk az üresen álló helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás kedvezően 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 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 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 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 248/2013. (VI. 19.) számú 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFT alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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 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., 35056/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Népszínház u. 33.** (Nagy Fuváros utca felől megközelíthető) szám alatt található, **48 m<sup>2</sup>** alapterületű (hasznos alapterület 38 m<sup>2</sup>), üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához, gáz ellátás nélkül határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével az **Orbán '61 Kft.** részére, **szeszmentes vendéglátás (kifőzde)** céljára, **19.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét saját költségén, és a fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

2.) bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt, és azt követően sem élhet bérbeszámítással az általa végzett felújítási munkálatok tekintetében, annak értékét a bérleti jogviszony megszűnését követően jogalap nélküli gazdagodás címén sem követelheti.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. április 20.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a bérleti szerződés megkötésére, melynek 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.

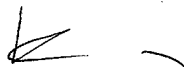
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. 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 13.



**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



*Dr. Balla Katalin*  
ievezői kabinetvezető


2015 ÁPR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

2015 ÁPR 14.



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE