

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

Előterjesztő: Kisfalú Kft.

34 .....s.sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. április 24-i ülésére

**Tárgy: Gastro-Guard Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. Práter u. 34. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalú 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., 35709/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII., Práter u. 34.** szám (Nagytemplom utca felől, van a bejárat) alatti, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszint és galéria részből álló nem lakás célú helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő X. számú WC használatával. Az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolással szerepel.

A Kisfalú Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. november 14-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó (nincs víz-, és gáz), a villanyóra leszerelésre került, (1) besorolású, jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 14.308,- Ft/hó.

A **Gastro-Guard Bt.** (Cg: 01-06-312135; székhely: 1082 Budapest, Corvin sétány 1/B. I. 17.; adószám: 28441874-2-42; képviselő: Horváth János ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalú Kft.-hez a fenti helyiség raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. A kérelmező megtekintette a helyiséget, annak állapotával tisztában van, és a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi.

A Gastro-Guard Bt.-nek a Budapest VIII. Práter u. 34. számú épületen belül van egy önkormányzati tulajdonú (hrsz.: 35709/0/A/5), 30 m<sup>2</sup> alapterületű raktár bérleménye. A helyiségre hátraléka nem áll fenn.

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 csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban. A társasági adóbevallási kötelezettségének 2011., 2012., és 2013. évben rendben eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. 2015. március 18-i értékbecslése szerint a helyiség becsült értéke: 4.280.000,- Ft. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (raktár) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 28.533,- Ft.**

Az üres 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: 19.973,- Ft.**

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség Gastro-Guard Bt. részére történő bérbeadását raktározás céljára, határozott időre 2019. december 31. napjáig, a csökkentett díjon, azaz 19.973,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, tekintettel a helyiség rossz állapotára.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A helyiség mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna. A bérlő a helyiség felújításáról és karbantartásáról gondoskodikna.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga tovább romlik, valamint fennáll a lehetőség, hogy illetéktelen személy beköltözik.

A döntés pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

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 bérbeadási 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 4. § (2) bekezdése értelmében bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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 bérbeadási 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 helyiségben a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 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., 35709/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Práter u. 34.** szám alatt elhelyezkedő, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai és udvari bejárattal is rendelkező földszinti helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, a **Gastro-Guard Bt.** részére, raktár céljára, **19.973- Ft/hó + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amennyiben saját költségen vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 24.

- 2.) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással nem élhet a megállapodásban vállalt felújítások tekintetében, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. április 24.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1. és 2. pontja 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 bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

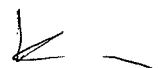
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

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

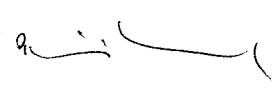
Budapest, 2015. április 20.

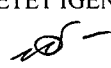


**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



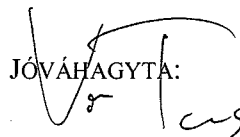
*Dr. Balla Katalin*  
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

2015 ÁPR 21.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE