

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. május 13-i ülésére

**Tárgy: Suez Holding Zrt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 15. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Rácz Judit 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, 34760/0/A/142** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 15.** szám alatti, **36 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejáratú földszinti (18 m<sup>2</sup>) és pinceszinti (18 m<sup>2</sup>) nem lakás célú helyiség.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. április 14-én vette birtokba. A Grifon Property Kft. által 2014. július 11-én készített és 2015. március 30-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat **közös költség fizetési kötelezettsége: 11.520,- Ft/hó.**

A CITYAIR-TRANS Kft. 2012. augusztus 01-én bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre vegyes kereskedelem (palackozott szeszesital árusításával) tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A Tisztelt Bizottság 1055/2012. (VIII. 29.) számú határozatával hozzájárult a helyiség bérbeadásához, azonban a CITYAIR-TRANS Kft. a bérleti szerződést nem kötötte meg.

A Segítő Kéz System Kft. 2013. július 29-én bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiség raktár tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, azonban a Tisztelt Bizottság 953/2013. (IX. 09.) számú határozatában nem járult hozzá a helyiség bérbeadásához a Segítő Kéz System Kft. részére.

A Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület 2014. január 13-án bérbevételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre klubhelyiség céljára történő bérbevétele kapcsán. A Tisztelt Bizottság 178/2014. (II. 24.) számú határozatában hozzájárult a helyiség bérbeadásához, azonban a Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület a bérleti szerződést nem kötötte meg.

A **Suez Holding Zrt.** (cégjegyzékszám: 01-10-047515; székhely: 1083 Budapest, Korányi Sándor u. 4. Fszt. 3.; adószám: 24100489-2-41; képviselő: Kerecsényi Krisztián vezérigazgató) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség turista információs és szállásközvetítő iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok (Cégkivonat, Aláírási Címpéldány) becsatolásra kerültek. A kérelmező a helyiséget saját költségén felújítaná, bérbeszámítással nem kíván élni, a helyiséget 15 éves határozott időtartamra szeretné bérelni. A kérelem 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj ajánlatot tartalmaz. A kérelmező az alábbi felújítási munkákat szeretné a helyiségben elvégezni:

- közművesítés

- szigetelés
- belső kialakítási munkák
- nyílászárók cseréje/szigetelése
- portál felújítása

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. A Társaság 2012. augusztus 28-án került a Cégbíróságon bejegyzésre, adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben rendben eleget tett.

A Grifon Property Kft. 2014. július 11-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. március 30-i aktualizált értékbecslés alapján a nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 4.000.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (információs és szállásközvetítő iroda) tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj: 26.667,- 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: 18.667,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Suez Holding Zrt.** részére turista információs és szállásközvetítő iroda céljára, **határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak megállapításával,** mivel a kérelmező által ajánlott bérleti díj magasabb, mint a számított bérleti díj, illetve a helyiséget saját költségén felújítaná (közművesítés, szigetelés, belső kialakítási munkák, nyílászárók cseréje/szigetelése, portál felújítása) és bérbeszámítási lehetőséggel nem kíván élni.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevétele is származna. A kérelmező a helyiséget saját költségén felújítaná, ezáltal annak műszaki állapota javulna. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása 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 turista információs és szállásközvetítő iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %. A Képviselő-testület 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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. kerület, 34760/0/A/142** helyrajzi számon nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 15.** szám alatti, **36 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai bejáratú földszinti és a kizárólag abból megközelíthető pinceszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a **Suez Holding Zrt.** részére, turista információs és szállásközvetítő iroda tevékenység céljára, **30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 13.

- 2.) **hozzájárul** a határozat 1. pontja szerinti helyiség felújításához (közművesítés, szigetelés, belső kialakítási munkák, nyílászárók cseréje/szigetelése, portál felújítása).

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 13.

- 3.) 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. május 13.

- 4.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1. 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 bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. július 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. május 4.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



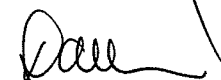
DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE