

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.6 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. augusztus 28-i ülésére

**Tárgy: BARBAROS AGAT Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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

1.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/7** hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, **54 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. április 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség rossz műszaki állapotú, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra szabványos elektromos mérőóra felszerelése után alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **7.835,- Ft/hó.**

2.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/8** hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, **19 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. január 28-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **5.035,- Ft/hó.**

**BARBAROS AGAT Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 187708; székhely: 1081 Budapest, Luther u. 2.; adószám: 24887157-2-42; képviseli: Agat Ayhan ügyvezető) kérelmet nyújtott be a 34628/0/A/7 hrsz-ú helyiség tekintetében raktár, a 34628/0/A/8 hrsz-ú helyiség tekintetében pedig iroda tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelmekhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek. A társaság a helyiségeket felújítaná, mindkét helyiségben a villany- és vízszerezési munkálatok elvégzését saját költségen vállalná.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása szerint a 34628/0/A/7 hrsz-ú helyiségben a raktározási tevékenység megtartása mellett a bérbeadót terhelő munkálatok összege 180.780,- Ft + Áfa, a 34628/0/A/8 hrsz-ú helyiségben ugyanez 147.750,- Ft + Áfa

A Kft. ügyvezetője kérelmében leírja, hogy a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatt működik az üzlete (gyros sütő), valamint ugyanebben a házban lakik, ezért szeretné a 34628/0/A/8 hrsz-ú helyiséget iroda céljára, valamint a 34628/0/A/7 hrsz-ú helyiséget raktározás céljára bérbé venni. Továbbá szeretné, ha az alkalmazottai a helyiségeket öltözőnek/zuhanyzónak is tudnák használni.

A Barbaros Agat Kft. bérleti díj ajánlata a **34628/0/A/7** hrsz-ú helyiségre nettó **38.000,- Ft/hó + Áfa**, a **34628/0/A/8** hrsz-ú helyiségre pedig **18.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott ajánlat alapján értéknövelő beruházásnak minősíthető (bérbeszámítási alap) összeget a 34628/0/A/7 hrsz-ú helyiség tekintetében nettó 180.780,- Ft-ban (villanszerelési munkálatok), a 34628/0/A/8 hrsz-ú helyiség vonatkozásában nettó 147.750,- Ft-ban (villanszerelési munkálatok), a két helyiségre összesen nettó 328.530,- Ft-ban állapította meg.

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, a Társaság ellen végrehajtást indított 2014. szeptember 26. napján a NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Hátralékkezelési Osztálya, amely eljárás még nem zárult le. A kérelmező nyilatkozata szerint a végrehajtás 130.000,- Ft összegre folyik, amely 60 napon belül kifizetésre kerül.

A 34628/0/A/7 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. augusztus 29-én készített, és az ingatlanszakértő által 2015. április 29-én aktualizált értékbecslése alapján: **8.500.000,- Ft**. A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az udvari helyiségben történő raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi bérleti díj **42.500,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett bérleti díj összege 21.250,- Ft + Áfa**.

A 34628/0/A/8 hrsz-ú helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. augusztus 29-én készített, és az ingatlanszakértő által 2015. április 29-én aktualizált értékbecslése alapján: **3.200.000,- Ft**. A kérelmező részére történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított havi bérleti díj **21.333,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett bérleti díj összege 10.667,- Ft + Áfa**.

**Javasoljuk** a 34628/0/A/7 hrsz-ú helyiség bérbeadását a **BARBAROS AGAT Kft.** részére raktározás tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel esetében **38.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-,** közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.

**Javasoljuk** a 34628/0/A/8 hrsz-ú helyiség bérbeadását a **BARBAROS AGAT Kft.** részére iroda tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **18.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-,** közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben. A bérleti szerződés feltételeként javasoljuk kikötni, hogy a kérelmező nullás igazolással igazolja a NAV tartozás kiegyenlítését.

Javasoljuk a kérelmező bérlet díj ajánlatait elfogadni, tekintve, hogy a helyiségek üresen állnak, és a kérelmező azokat saját költségén felújítja.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiségben elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, ezáltal növeli a helyiség értékét. Amennyiben nem adja bérbé a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú 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 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 a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 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 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, az udvari földszinti raktározás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, 34628/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59.** szám alatt elhelyezkedő, **54 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a **BARBAROS AGAT Kft.** részére, raktározás tevékenység céljára, **38.000,- Ft/hó + Áfa bérleti +** közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. augusztus 28.

- 2.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, 34628/0/A/8** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59.** szám alatt elhelyezkedő, **19 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a **BARBAROS AGAT Kft.** részére, iroda tevékenység céljára, **18.000,- Ft/hó + Áfa bérleti +** közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. augusztus 28.

- 3.) a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésének feltétele a NAV tartozás kiegyenlítése és annak NAV által kiadott nullás igazolással történő bizonyítása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. augusztus 28.

- 4.) hozzájárul a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú szolgáló helyiségek felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. augusztus 28.

- 5.) a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a kérelmező a bérleti szerződés mellékletét képező külön megállapodásban vállalja a helyiségek saját költségén történő felújítását, továbbá tudomásul veszi, hogy a beruházásainak összegét sem a bérleti jogviszony alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. augusztus 28.

- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti bérleti szerződések 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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. augusztus 17.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2015 AUG 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 AUG 25.

  
SÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE