

2. H.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 5-i ülésére

**Tárgy: SKN Kft bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti, 35081/0/A/57 hrsz-ú, üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

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

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 22-24. szám alatti, 35081/0/A/57 hrsz-ú, utcai bejárátú, földszinti, 56 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. január 03-án vette birtokba. A Grifon Property Kft. által 2014. július 29-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. szeptember 07-én aktualizált értébecslése szerint a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A fűtési hálózat berendezési tárgyai a helyiségből hiányoznak.

A vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **10.416,- Ft/hó.**

A Hősök Vagyunk '66 Kft 2014. szeptember 22-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség vegyeskereskedés (szeszarusítás nélkül) kapcsán. A Bizottság az 1280/2014. (XII.01). számú határozatában hozzájárult a bérbevételhez, a kérelmező azonban a szerződést nem kötötte meg.

Az **SKN Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Déri M. u. 10. 2/3., adószám: 13366018-2-42, cégjegyzék szám: 01-09-731575, főtevékenység: egyéb épületgépészeti szerelés, képviselő: Mike Sándor) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség iroda és raktározás tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem **38.000,- Ft** bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben eleget tett. Az SKN Kft. a kérelemhez benyújtott egy 1.448.020,- Ft + Áfa (bruttó 1.838.985,- Ft) összegről szóló felújítási ajánlatot, amelyet saját költségen kíván megvalósítani, és kéri ennek figyelembevételét a bérleti díj megállapításánál.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott költségvetés alapján az alábbi felújítási munkálatok összegének figyelembe vételére tett javaslatot:

• Villanszerelési munka	988.211,- Ft
• Kőműves munka	113.000,- Ft
• Üveges munka	53.800,- Ft
• Lakatos munka	37.000,- Ft
• Festő munka	0,- Ft
<b>Összesen nettó</b>	<b>1.192.011,- Ft</b>
<b>Áfa</b>	<b>321.843,- Ft</b>
<b>Összesen bruttó</b>	<b>1.513.854,- Ft</b>

A fenti helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. által 2014. július 29-én készített és az ingatlanszakértő által 2015. szeptember 07-én aktualizált értébecslése alapján: **10.000.000,- Ft.** A kérelemre

történő bérbeadás esetén az iroda, raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, az így számított bérleti díj összege **66.667,- Ft/hó + Áfa.**

A nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így számított bérleti díj összege **33.334,- Ft/hó + Áfa.**

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását az SKN Kft részére iroda, raktár tevékenység céljára, határozott időre 2019. december 31-ig. A bérleti díj összege 40 hónapon keresztül a kérelmező által ajánlott 38.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összeg, azzal, hogy a bérlő az általa vállalt felújításokat a helyiségben a megállapodás aláírását követő 6 hónapon belül saját költségen elvégzi. Amennyiben a felújítást nem végzi el, vagy a késedelmet a bérbeadó felé hitelt érdemlően nem igazolja, a bérleti díj összege a bérleti jogviszony kezdetétől 66.667,- Ft/hó + Áfa bérleti, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik. A bérleti díj összege a 41. hónaptól 66.667,- Ft/hó + Áfa+ infláció + bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre módosul.

**Javasoljuk** a bérleti díj alacsonyabb összegen történő megállapítását a kérelmező által tett felújítási ajánlatra tekintettel, továbbá azt, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházásokat a bérleti jogviszony alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

A döntéssel a számított bérleti díjhoz képest a bérleti díj összege havonta 28.667,-Ft-tal kerül alacsonyabb összegen megállapításra, mely 40 hónap alatt teszi ki az egyébként bérbeadó helyett elvégzett munkálatok értékét.

**Javasoljuk**, hogy a bérleti jogviszony ne legyen meghosszabbítható az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29.§-a alapján, hanem új bérleti jogviszony esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság döntsön.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően 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 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 utcai, földszinti helyiségben végzendő iroda, raktár tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 M Ft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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 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., **35081/0/A/57** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 22-24. szám** alatt található, **56 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31-ig a **SKN Kft** részére, **iroda, raktár** tevékenység céljára. A bérleti díj összege a jogviszony **első 40 hónapjában 38.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összeg, azzal, hogy a bérlő az általa megállapodásban vállalt felújításokat (villanszerelési-, kőműves-, üveges-, lakatos munkák) a helyiségben, a megállapodás megkötésétől számított 6 hónapon belül elvégzi saját költségére. Amennyiben a felújítást nem végzi el, vagy a késedelmet hitelt érdemlően nem igazolja a bérbeadó felé, a bérleti díj összege a bérleti jogviszony kezdetétől **66.667,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik. A bérleti díj összege a **41. hónaptól 66.667,- Ft/hó + Áfa+ infláció + bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegre módosul.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. október 5.

2.) hozzájárul a jelen határozat 1.) pontja szerinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú szolgáló helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. október 5.

3.) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással nem élhet a külön 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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. október 5.

4.) a bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem az új bérleti jogviszony létesítéséről, valamint a bérleti díj mértékéről a Bizottság dönt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. október 5.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1-4. pontja szerinti 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 bruttó 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 igazgató  
Határidő: 2015. november 30.

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. szeptember 28.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


 2015. SZEPT. 29.

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

 2015. SZEPT. 29.

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE