

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

417.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

**Tárgy: A „LIKVID-LAK STÚDIO” Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/B. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/B. szám alatti, 35666/0/A/3 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.**

A vízárazási helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége **3.200,- Ft/hó.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2013. február 5-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv és az elkészült értékbecslés tanúsága szerint a helyiség jó, (4) besorolású, galériázott, minden közművel rendelkezik, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A tárgyi helyiségre Csikós Ildikó Zsuzsanna egyéni vállalkozó nyújtott be korábban bérbevételi kérelmet általános épülettakarító iroda céljára, de a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 850/2013. (VII. 29.) számú határozatában nem járult hozzá a bérleti jogviszony létesítéséhez.

A **„LIKVID-LAK STÚDIO” Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-898507; székhely: 1103 Budapest, Kada u. 70.; adószám: 14317299-2-42; képviseli: Czene Gyula ügyvezető, cégjegyzékszám: 01-09-898507) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség (a cég adminisztratív feladataihoz kapcsolódó) **iroda és tárgyaló** céljára történő bérbevétele ügyében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2012., 2013. és 2014. évben is eleget tett. A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Grifon Property Kft. 2014. november 28-án készített, majd 2015. november 25-én aktualizált értékbecslése szerint az utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség forgalmi értéke **3.100.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tárgyaló és iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 20.667,- Ft/hó + ÁFA.**

A nettó 25 M Ft fogalmi értéket el nem érő, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett bérleti díj 10.333,- Ft/hó + ÁFA.**

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a **„LIKVID-LAK STÚDIO” Kft.** részére **iroda és tárgyaló** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel **20.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi óvadék megfizetésének valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

**Nem javasoljuk** a helyiség csökkentett bérleti díjon történő bérbeadását a helyiség jó műszaki állapotára tekintettel.

## **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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, azon felül plusz bevételt is jelent. 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 bérbeadás kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. 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.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – 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 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.

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 iroda, bemutatóterem, raktározás utcai földszinti helyiségben tevékenységhez tartozó szorzó 8%.

A Képviselő-testületi határozat 8. a) pontja értelmében legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, míg a helyiség nem szerepelt a bérbé adható helyiségek listáján.

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, Práter u. 20/B. szám** alatt található, 35666/0/A/3 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30

napos felmondással a **LIKVID-LAK STÚDIÓ** Kft. részére **iroda és tárgyaló** tevékenység céljára,  
**20.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegben.

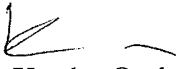
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. december 07.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-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 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: 2016. január 31.

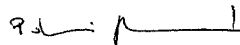
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

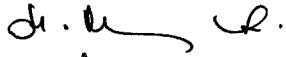
Budapest, 2015. november 30.

  
**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

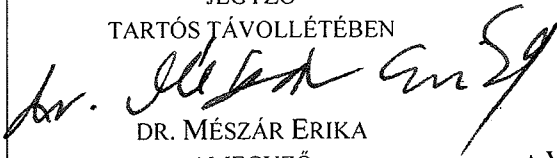
2015 DEC 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

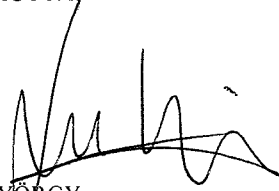
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE