

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

55.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

**Tárgy: A Medioworks Kft. valamint a Perfect Office Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21.** szám alatti, **34873/0/A/3** hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti (galériás) **66 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **irodaként** szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2012. december 21-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, felújításra szoruló (3) műszaki besorolású, a helyiség minden közművel rendelkezik, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 11.658,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 750/2015. (VII. 13.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához a PILÓTA Bt. részére, ingatlanközvetítő iroda céljára, 55.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. Társaságunk írásban értesítette a PILÓTA Bt-t a bizottsági határozatról, de a kérelmező nem kötötte meg a bérleti szerződést.

1.) **A Medioworks Kft.** (székhely: 2220 Vecsés, Barcsai u. 7.; cégjegyzékszám: 13-09-132789; adószám: 14966817-2-13; képviseli: Bárány Tamás önálló képviselőre jogosult ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség bérbevétele kapcsán. A helyiséget iroda tevékenységekre szeretnénk hasznosítani. Kérelmükben szerepel, hogy székhelyként szeretnénk bejegyeztetni a bérbé venni kívánt helyiséget. Vállalkozásukon belül 2 évvel ezelőtt beindították a NapiBio.hu nevű weboldalukat is, amelyen keresztül természetes-, illetve bio alapanyagú étrend kiegészítőket értékesítésével foglalkoznak. A cég inkubált vállalkozásként működött a H13 Diák és Vállalkozás Fejlesztési Központban, ezért szeretnének élni a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti feltételekkel. Amennyiben a Bizottság hozzájárul, a fenti helyiség kedvezményes bérbéadásához vállalják, hogy az általuk kitalált NapiBio Egészség Közösség nevű nonprofit támogatási rendszert kiterjesztését az önkormányzat területén működő óvodákra, iskolákra, időseket gondozó és egyéb szervezetekre (amelyek rendelkeznek támogatás fogadására képes nonprofit szervezettel, alapítvánnyal). A lényege, hogy az Egészség Közösségben részt vevő szervezetek kihelyezhetik a NapiBio.hu reklám plakátját, és ha ezen a plakáton feltüntetett egyedi kódot a vásárló a vevőregisztráció során rögzíti, vásárlása nettó értékének az 1%-át támogatásként átutalják annak a szervezetnek, amelynek a kódját megadta. A kérelemhez a szükséges iratok becsatolásra kerültek.

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 végrehajtási, csőd és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2014. és 2015.

évben eleget tett. A cég 2009. november 05-én került bejegyzésre. Nettó árbevétele 2014-ben 10.578 eFt volt, 2015-ben 50.023 eFt-ra emelkedett.

A benyújtott használati megállapodás és a H13 Diák- és Vállalkozásfejlesztési Központ szakmai igazgatójának igazolása alapján a társaság 2013. február 15-től 2013 tavaszáig volt munkaállomást használó vállalkozás a H13 inkubációs programjában.

A Medioworks Kft. a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 19. szám alatti, 34867/0/A/2 és 34867/0/A/3 hrsz.-ú helyiségekre is nyújtott be bérbevételi kérelmet, amellyel kapcsolatban a Bizottság 2015. december 7-i ülésén hozott hozzájáruló döntést.

- 2.) A **PERFECT OFFICE Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 36. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-272651; adószám: 25394663-2-42; képviseli: Monoki Edit Magdolna ügyvezető) szintén kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a fenti helyiség adminisztratív szolgáltatási iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez a szükséges dokumentumok csatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A PERFECT OFFICE Kft. kérelmet nyújtott be az Önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 10. szám alatti, 36427/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, udvari (kapualyból megközelíthető) bejárátú, földszinti, 43 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú iroda helyiségre, melynek bérbeadásáról a Bizottság 2015. december 7-i ülésén hozott hozzájáruló döntést.

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 végrehajtási, csőd és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2016. évben kell eleget tenni, tekintettel arra, hogy a cég 2015. október 16-án került bejegyzésre.

A Grifon-Property Kft. által 2013. december 30-án készített és 2015. november 25-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 12.800.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számítva a havi nettó bérleti díj: 85.333,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az időtartamba nem számítható be, míg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj: 42.667,- Ft.**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 3 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 32.000,- Ft.**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 4,5 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 48.000,- Ft.**

A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével 6 %-os szorzóval számítva **a havi nettó bérleti díj: 64.000,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a PERFECT OFFICE Kft. részére, tekintettel arra, hogy a kerületben egy másik helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtott be ugyanerre a tevékenységre.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását Medioworks Kft. részére iroda céljára, határozott időre 2020. december 31. napjáig, a csökkentett bérleti díjon, azaz 42.667,- Ft/hó + AFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összegben. Azért javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a kérelmező egy olyan tevékenységet és programot kíván beindítani kerületünkben, amely egyelőre egyedülálló, és az egészséges táplálkozás mielőbbi megismertetése a kerület fiataljainak mindenképpen támogatandó.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozat 15. pontjában foglalt kedvezményes bérleti díj feltételek a társaság esetében nem alkalmazhatók, tekintettel arra, hogy székhelye nem Józsefvárosban található.

Amennyiben a Medioworks Kft. igazolja, hogy a cégbíróság bejegyezte a bérbe vett helyiséget székhelyként, **javasoljuk** a fenti helyiség bérleti díjának megállapítását a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 15. a) pontjában foglaltak alapján, azaz az igazolás benyújtását követő

hónap elsejétől a bérleti jogviszony 24. hónapjáig a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értéke összegű (a határozathozatal időpontjában 12.829,- Ft) + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összegben. A 25-36. hónapok közötti időszakban a bérleti díj 32.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, a 37-48. hónapok közötti időszakban 48.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, 49-60. hónapok közötti időszakban 64.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.

Ebben az esetben a bérlő vállalta, hogy a Medioworks Kft. által kitalált NapiBio Egészség Közösség nevű nonprofit támogatási rendszert kiterjeszti az önkormányzat területén működő óvodákra, iskolákra, időseket gondozó és egyéb szervezetekre (amelyek rendelkeznek támogatás fogadására képes nonprofit szervezettel, alapítvánnyal), melyet a bérleti szerződésben rögzíteni kell. A vállalás teljesítéséről 2016. december 31-ig köteles beszámolót benyújtani.

Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a bérleti díj megállapításáról szóló mindenkori határozat 7. és 8. pontja alapján számított összegben kell meghatározni.

## **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 bevétel is származna. A helyiségek mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiségek állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan 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.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 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, így a biobolt és utcai helyiségben történő raktározás tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Képviselő-testületi határozat 15. pontja értelmében új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét:

- i. az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékének
- ii. a 25-36. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 3 %-ának

- iii. a 37-48. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 4,5 %-ának  
iv. a 49-60. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 6 %-ának megfelelő összegben kell meghatározni.

a.a.) Amennyiben a közös költség 10 %-kal növelt összege magasabb, mint jelen pont ii.)-iv.) pontja szerinti bérleti díj, úgy a bérleti díjat a jelen pont i.) pontja szerint kell megállapítani.

a.b.) Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a jelen határozat 7. és 8. pont alapján számított összegben kell meghatározni.

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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21.** szám alatti, 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti (galériás) üres nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **PERFECT OFFICE Kft.** részére.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., Bérkocsis u. 21.** szám alatti, 34873/0/A/3 hrsz.-ú 66 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti (galériás) üres nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a Medioworks Kft. részére iroda céljára, határozott időre 2020. december 31. napjáig, 42.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 07.

- 3.) amennyiben a Medioworks Kft. igazolta, hogy a Cégbírószág bejegyezte a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 21.** szám alatti, 34873/0/A/3 hrsz.-ú, 66 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiséget székhelyként a bérleti díj a következők szerint módosul: a bérleti díj az igazolás benyújtását követő hónap elsejétől a bérleti jogviszony 24. hónapjáig a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értéke összegű (a határozathozatal időpontjában 13.316,- Ft) + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj. A 25-36. hónapok közötti időszakban a bérleti díj 32.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, a 37-48. hónapok közötti időszakban 48.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg, 49-60. hónapok közötti időszakban 64.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díj összeg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 07.

- 4.) a bérleti szerződésben rögzíteni kell a bérlő vállalását, hogy amennyiben a bérleti díj a 2.) pontban foglaltak szerint módosul, abban az esetben vállalta, hogy a Medioworks Kft. által kitalált NapiBio Egészség Közösség nevű nonprofit támogatási rendszert kiterjeszti az önkormányzat területén működő óvodákra, iskolákra, időseket gondozó és egyéb szervezetekre (amelyek rendelkeznek támogatás fogadására képes nonprofit szervezettel, alapítvánnyal). A vállalás teljesítéséről 2016. december 31-ig köteles beszámolót benyújtani.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 14.

- 5.) amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a bérleti díj megállapításáról szóló mindenkori határozat 7. és 8. pontja alapján számított összegben kell meghatározni.

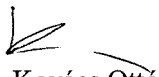
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2015. december 14.

- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.)-4.) pontjában foglaltak szerint a 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: 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. december 7.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

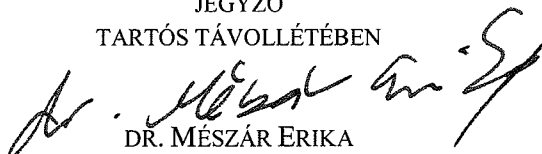
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

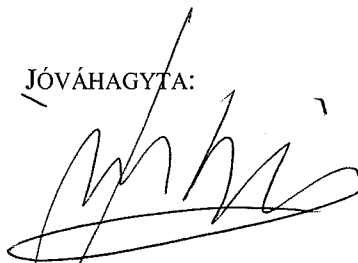
2015 DEC 08

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ  
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE