

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 29-ei ülésére

**Tárgy: Az Erdei Trans Team Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 69. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre**

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

Készítette: Brünn Enikő 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, Rákóczi út 69. szám alatti, 34611/0/A/88 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **12.897,- Ft/hó**.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2015. július 30-án vette birtokba. A helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az **Erdei Trans Team Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09-276979; székhely: 1204 Budapest, Török Flóris utca 125. adószám: 25469462-2-43; képviseli: Erdei Attila József) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség **irodai tevékenység** céljára történő bérbevétele ügyében. A társaság fő tevékenységi köre: szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás. 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. A cég 2016. január 21-én alakult, így első alkalommal 2017. évben kell először eleget tennie mérlegkészítési és benyújtási kötelezettségének. A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. november 5-én készített értékbecslése szerint a helyiség beköltözhető forgalmi értéke **17.300.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt irodai tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 115.333,- Ft/hó + ÁFA**.

A nettó 25 M Ft fogalmi értéket el nem érő, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett bérleti díj 92.266,- Ft/hó + ÁFA**.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását az **Erdei Trans Team Kft.** részére iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, **115.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a számított bérleti díj 20 %-kal történő csökkentését, tekintettel arra, hogy a helyiség a kerület frekventált területén helyezkedik el.

*Handwritten signature and number 1*

## **II. A beterjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

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

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat üres helyiség állományának csökkentése, a kihasználtság és a bérleti díj bevétel növelés a cél.

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe 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 (továbbiakban: 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 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8%.


A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, míg a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

.../2016 év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

 2

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 69.** szám alatt található, 34611/0/A/88 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondással **az Erdei Trans Team Kft.** részére, **iroda** tevékenység céljára, **115.333,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. február 29.

- 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.) 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. április 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, 2016. február 22.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

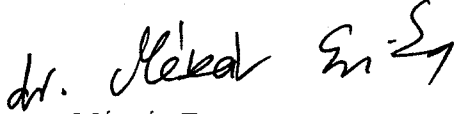
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BRÜNN ENIKŐ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

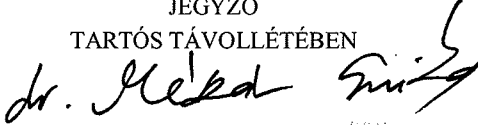
2016 FEBR 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 FEBR 23.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE