

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36. .... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 04-ei ülésére

**Tárgy: KEROVA-SMALL Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 55. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségekre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Molnár Attiláné 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, Práter u. 55. szám alatti, 36225/0/A/1 és 36225/0/A/2 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti, 25+31 m<sup>2</sup>, összesen 56 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek**, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlet és raktár besorolással szerepelnek. A két albetét összevonásra került, egy helyiséggént kezelendők. Az épület 100%-os önkormányzati tulajdonban van.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiségeket 2015. október 26. napján vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiségek romosak, teljes felújítást igényelnek.

Az Avant.Immo Kft. által 2009. december 08-án készített és Gódor László független szakértő által 2016. március 16-án aktualizált értékbecslés szerint a két albetét összenyitásra került, a helyiségekben közös víz- és gázóra van, a vizes szerelvények azonban hiányoznak. A helyiségek jelenlegi állapotukban rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak.

A helyiségek után az önkormányzat **29.459,- Ft/hó** üzemeltetési költséget fizet.

A **KEROVA-SMALL Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Tátra u. 5/A.; cégjegyzékszám: 01-09-277173; adószám: 25472464-2-41; képviselőre jogosult: Hackstok János ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti helyiségek bérbevételére melegkonyhas vendéglátás tevékenység céljára szeszarusítással. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek, a kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

Tekintettel arra, hogy a helyiségek jelen állapotukban rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, a kérelmező a felújítási munkálatok összegére bérbeszámítás megállapítását kérte. A kérelemhez csatolt költségvetés alapján a felújítás várható bruttó összege 3.697.520.- Ft.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott költségvetés alapján a felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására az alábbi javaslatot tette:

festési, mázolás munkák	65.000,- Ft
vízszereelési munkák	627.006,- Ft
villanszereelési munkák	345.833,- Ft
<u>vakolatjavítás, nyílászárók felújítása és cseréje</u>	<u>467.813,- Ft</u>
<b>Nettó költségek összesen</b>	<b>1.505.652,- Ft</b>
<b>ÁFA összege</b>	<b>406.526,- Ft</b>
<b>Bruttó költség összesen</b>	<b>1.912.178,- Ft</b>

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2009. december 08-án készített és a független szakértő (Mozaik 8 Kft. Gódor László) által 2016. március 16-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiségek együttes forgalmi értéke **11.637.000,- Ft**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségekben végezni kívánt vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **116.370,- Ft**.

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pont rendelkezése szerint az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj nettó összege **93.096,- Ft** lenne.

**Javasoljuk** a helyiségek bérbeadását a **KEROVA-SMALL Kft.** részére melegkonyhás vendéglátás (szeszarusítással) tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **116.370,- Ft/hó + ÁFA bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

**Javasoljuk** az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő munkálatokra eső bruttó 1.912.178,- Ft (1.505.652,- Ft + 406.526,- Ft ÁFA) felújítási költségre megállapodás megkötését, és a bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámítását, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül az átalakítást és felújítást érintő tervdokumentációkat benyújtja, a felújítási munkákat elvégzi és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerülnek.

A megállapodás 36 hónapra történő megkötésével havonta 41.824,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 74.546,- Ft + ÁFA összeg a bérlet terhelő bérleti díj fizetési kötelezettséggé válik.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás célú helyiségek bérbeadásához és a bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Amennyiben a helyiségek bérbeadásához és a bérbeszámításhoz az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiségek értékét, illetve a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

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

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2016. évi költségvetésében a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján bérbe adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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) bekezdése 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 (a továbbiakban: Határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Határozat 8. a.) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.

A Határozat 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor, továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését

- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Határozat 37. a) pontja alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával az írásbeli megállapodást a bérlővel a bérbeadó szervezet köti meg a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről.

A Határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel 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. 55. szám alatti, 36225/0/A/1 hrsz.-ú és 36225/0/A/2 hrsz.-ú, 25+31 m<sup>2</sup>, összesen 56 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségek bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel a **KEROVA-SMALL Kft.** részére **melegkonyhás vendéglátás (szeszárusítással)** céljára **116.370,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 04.

- 2.) **hozzájárul** a **KEROVA-SMALL Kft.-vel** történő megállapodás megkötéséhez az 1.) pont szerinti helyiségek tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (festés-mázolás, vízszelvényezés, villanyszerelés, vakolatjavítás, nyílászárók felújítása, cseréje) bérleti díjba 36 hónap alatt történő bérbeszámításhoz 1.912.178,- Ft (1.505.652,- Ft + 406.526,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül a közművek átalakítását és felújítását érintő tervdokumentációkat benyújtsa, a felújítási munkákat elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 04.

3.) **hozzájárul** a határozat 2.) pontja szerinti felújítási munkálatok elvégzéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 04.

4.) 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. augusztus 31.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. augusztus 31.

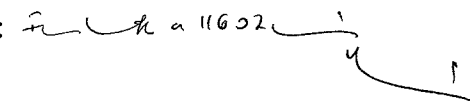
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. június 28.

**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ 2016 JÚN 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA 2016 JÚN 28.  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE