

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

23.  
.....! sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 11-ei ülésére

**Tárgy: VANTAGE DESIGN Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatti, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában**

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 képezi a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatti, 36257/0/A/17 hrsz.-ú, 63 m<sup>2</sup>** alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiség 2012. március 29. napján került birtokbavételre, műszaki állapota rossz, (2) besorolású, felújításra szorul, közműekkel nem rendelkezik. A helyiség rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A vízőrával rendelkező helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 15.750,- Ft/hó.

A VANTAGE DESIGN Kft. (cégjegyzékszám: 13 09 151667; székhely: 2600 Vác, Cserje u. 40.; képviseli: Bakos Szabolcs ügyvezető) kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz a helyiség iroda (belsőépítészeti) céljára történő bérbevétele iránt. Bérleti díj ajánlatot 40.000,- Ft/hónap + ÁFA összegre tett. A Kft. saját költségen vállalja a helyiségben az elektromos hálózat kiépítését, valamint a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1.) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A VANTAGE DESIGN Kft. bérlő a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatti 36257/0/A/16 hrsz.-ú és a 36257/0/A/18 hrsz.-ú helyiségeket is. A két bérlemény vonatkozásában a Kft. a bérleti díj fizetési kötelezettségének időben eleget tesz, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé tartozása nincs.

A Grifon Property Kft. által 2012. május 17. napján készített és 2016. március 30-án aktualizált értébecslés (Mozaik 8 Kft. Gódor László független szakértő) szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.370.000,- Ft** (196.300,- Ft/m<sup>2</sup>.) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai helyiségben végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 82.467,- Ft.**

*Handwritten signature*

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pontban foglaltak szerint az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó havi bérleti díj: 41.234,- Ft**. A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján. Az érintett helyiségre a 2012. május 29-i birtokbavétel óta bérbevételei kérelem nem érkezett.

**Nem javasoljuk** a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatt található 36257/0/A/17 hrsz.-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását a VANTAGE DESIGN Kft. által ajánlott **40.000,- Ft + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegében.

**Nem javasoljuk** a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatt található 36257/0/A/17 hrsz.-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadását a VANTAGE DESIGN Kft. részére a számított havi **82.467,- Ft + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegében.

**Javasoljuk** a fenti helyiség **közművek nélkül** történő bérbeadását a VANTAGE DESIGN Kft. részére **csökkentett bérleti díjon** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, iroda céljára **41.234,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegében, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének megállapítása mellett.

A csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást azért javasoljuk, mert a 2012. március 29. napján történt birtokbavétel óta a helyiségre bérbevételei kérelem nem érkezett. A helyiség műszaki állapota rossz, felújításra szorul, közművekkel nem rendelkezik, rendeltetészerű használatra nem alkalmas, a kérelmező azonban saját költségén vállalta a felújítást, az áramellátás helyreállítását, valamint a helyiség használatra alkalmassá tételét.

**Javasoljuk** a helyiség felújításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Javasoljuk, hogy a VANTAGE DESIGN Kft. a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényekkel nem élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló 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, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérelő gondoskodik a helyiség önköltségén történő felújításáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik és az utcai elhelyezkedés önkényes beköltözés veszélyét is rejtheti magában.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogsabályi környezet**

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.

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

A Rendelet 4. § (2) bekezdés rendelkezése szerint 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) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) pontban foglaltak szerint az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatt található 36257/0/A/17 hrsz.-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadásához iroda céljára a VANTAGE DESIGN Kft. által ajánlott **40.000,- Ft + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 11.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatt található 36257/0/A/17 hrsz.-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiség **közművek nélkül** történő bérbeadásához a VANTAGE DESIGN Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, iroda céljára **41.234,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 11.

- 3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 42. szám alatt található 36257/0/A/17 hrsz.-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, üres, utcai bejáratú nem lakás célú helyiségnek a bérlő saját költségén történő felújításához. A VANTAGE DESIGN Kft. a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítási igényvel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 11.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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.

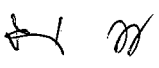
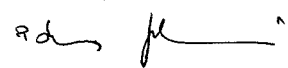
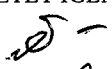

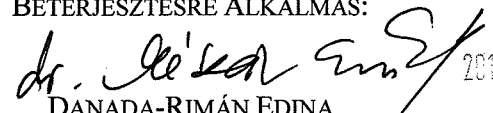
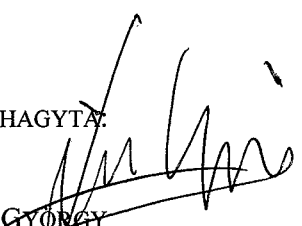
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. augusztus 31.

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. július 05.

  
**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE: 	
DR. MÉSZÁR ERIKA	2016 JÚL 05.
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA	SOÓS GYÖRGY
JEGYZŐ	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE