

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

44  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 04-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 34. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

### Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34772/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatti, 35 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. október 12-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a fenti helyiség teljes felújításra szorul, jelenleg kereskedelmi tevékenység végzésére nem, csak raktározásra alkalmas rendeltetészerű használatra.

1.) A SARY-KA Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 43.; cégjegyzékszám: 01-09-961957; képviselő: Sary Eddine Adnan Madmoud) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi üzlet (szeszarusítása nélkül) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez csatolásra került a Cégkivonat.

Bérleti díj ajánlata: 20.000,- Ft/hó + Áfa.

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a SARY-KA Kft-nek 2013. január 31. napjáig a Budapest VIII., Népszínház u. 45. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiségbérleményére nincs bérleti, közüzemi- és különszolgáltatási díjhátraléka.

2.) A PACO Bt. (székhely: 1084 Budapest, Auróra u. 14. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-06-729194; képviselő: Maksne Beatrix vezető tisztségviselő) szintén kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség használt műszaki cikkek kiskereskedelme (üzlet) céljára történő bérbevétele kapcsán. Vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását, kéri ehhez az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását, tekintettel arra, hogy a későbbiekben meg kívánja vásárolni és a felújítás költségeinek beszámítását kéri a vételárba. Továbbá kéri a felújítás 3 hónapos időtartamára a bérleti díj 50%-os csökkentését is. A felújítás végeztével vállalja, hogy a bérleti díjat 1 évre előre egy összegben megfizeti. A kérelemhez csatolásra került a Cégkivonat és az Aláírási Címpéldány.

Bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + Áfa.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmezők a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költség és célbefizetési (vége: 2016.12.31.) kötelezettsége összesen: **7.035,- Ft/hó.**

A 34772/0/A/7 hrsz-ú, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült értéke: **5.670.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra.

A SARY-KA Kft. kérelmező esetében helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi üzlet szeszárúsítása nélkül) tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege **28.350,- Ft/hó + Áfa**.

A PACO Bt. kérelmező esetében helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (kereskedelem) tartozó bérleti díj szorzó 8%, azaz a számított bérleti díj összege **37.800,- Ft/hó + Áfa**.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A Rendelet 4. § (2) bekezdése szerint bére adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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 kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Képviselő-testületi határozat 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díjak meghatározása, amely alapján a tevékenységekhez tartozó szorzó (élelmiszer jellegű vegyes kereskedelmi üzlet szeszárúsítása nélkül) 6 % és (használt műszaki cikkek kiskereskedelme, üzlet) 8%.

Képviselő-testületi határozat 9. pontja úgy rendelkezik, hogy a számított bérleti díj csupán irányadóként funkcionál, a bérleti díj az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető.

A 15. pont b) alpontja értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra csökkenthető a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, és a 15. § (4) bekezdése alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását írja elő.

A Rendelet 7. § c.) pontja alapján versenyeztetésen lehet bérbeadni a helyiséget, ha „adott helyiségre 3 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.”

A 15/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet 15. § (5) bekezdése alapján “Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruhásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – a helyiség közművesítése, romos vagy pincei helyiség helyreállítása, üzlethelyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé (étteremmé, műhellyé) való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizsblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében mint építési, szerelési munkákat végzett.” A Rendelet 15. § (9) bekezdése alapján “Nem vehetők figyelembe a bérlő javára azok a munkálatok sem, amelyeket a bérlő azért végzett el, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.”

### Szakmai javaslat:

**Nem javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a SARY-KA Kft. részére, az általa ajánlott 20.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a PACO Bt. részére 2018. december 31. napjáig határozott időre, használt műszaki cikkek kiskereskedelme (üzlet) céljára. Javasoljuk a határozathozatalt követő 3 hónapra a bérleti díj 15.000,- Ft/hó + Áfa összegén történő megállapítását a saját költségen történő felújításra tekintettel.

A bérleti díj összege így a következőképpen alakul: az első három hónapban 15.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összeg, majd a negyedik hónaptól 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre módosul.

Nem javasoljuk a bérleti díj 1 éves összegének előre történő megfizetésének kikötését, mivel a 2013. évi infláció összegét nem ismerjük még, így nem tudjuk a pontos havi bérleti díj előírás összegét megmondani a 2014. évre.

**Javasoljuk** továbbá, hogy az Önkormányzat adja meg a hozzájárulást a helyiség felújításához, amely költségeinek – a későbbi esetleges megvásárlás során a – vételárba történő beszámításához a bérlőnek a munkálatok megkezdését megelőzően a beszámítandó munkákkal és a költségekkel kapcsolatban, meg kell kérnie az Önkormányzat hozzájárulását, és megállapodást kell kötnie az Önkormányzattal.

Javasoljuk a bérbeadást, mivel a helyiség minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj bevétel fedezné az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettségét, és azon felül plusz bevétel is keletkezne, továbbá a helyiséget a bérlő saját költségen felújítja, és az értéknövelő beruházással növeli az önkormányzati tulajdon értékét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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., 34772/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatt található, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához a SARY-KA Kft. részére.
- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 34772/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatt található, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához a PACO Bt. részére, határozott időre 2018. december 31. napjáig használt műszaki cikkek kiskereskedelmi üzlete céljára. A bérleti díj összege az első három hónapban 15.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén kerül megállapításra a helyiség felújítására tekintettel, majd a negyedik hónaptól 30.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.
- 3.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 34772/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház u. 34. szám alatt található, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség PACO Bt. által saját költségen történő felújításához. A beruházások – későbbi adásvételi ügylet esetén – vételárban történő érvényesítése érdekében bérlőnek a munkálatok megkezdése előtt, a jelenleg hatályos, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet alapján, – az elvégzendő munkálatok és

költségei tekintetében, az Önkormányzat hozzájárulását kell kérnie, és megállapodást kell kötnie, amely során a beszámítás bérleti díjban történő elszámolására nincs lehetőség.

- 4.) a bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, és a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. március 11.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. február 25.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

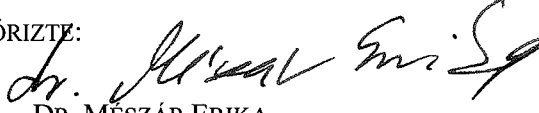
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

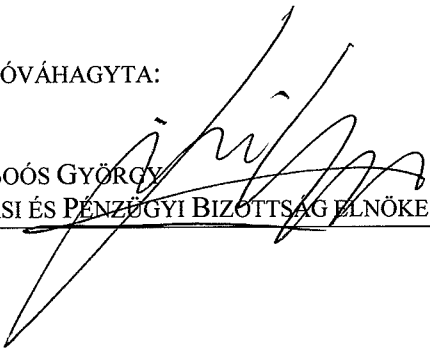
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ  
2013 FEBR 26.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE