

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

45.  
.....sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 06-i ülésére**

**Tárgy: Bio Way Future Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 41. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

**Tisztelt Bizottság!**

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35029/0/A/50** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bérkocsis u. 41.** szám alatti, **69 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai, bejárati földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2011. október 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújított, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Bio Way Future Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-170718; székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; képviselő: Kakas Györgyné ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség oktatás és klubhelyiség céljára történő bérbevétele kapcsán. A volt bérlő a helyiséget iroda céljára használta, gipszkarton falakkal több kisebb helyiséget alakított ki, ezért szükséges az oktatási tevékenység végzéséhez egy nagy helyiség kialakítása, és a falak szétbontása, melyet a bérlő saját költségén vállal. Ehhez kéri a tulajdonos hozzájárulását is.

Kéri továbbá, hogy a tevékenységhez szükséges átalakítások elvégzése, továbbá a tevékenységük bevezetése és felfejlesztése miatt 6 hónapra a bérleti díjat 50%-on állapítsák meg.

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

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 45.000,-Ft/hó + Áfa.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.336,- Ft/hó + Áfa.**

A GRIFTON Property Kft. által 2013. január 11-én készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a 35029/0/A/50 hrsz-ú, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 13.700.000,-Ft. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70%-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, azaz a számított bérleti díj összege **47.950,-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 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-testület 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az oktatás és klubhelyiség tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 Képviselő-testület IV. Fejezet 15. b) pontja értelmében a helyiségbér átmeneti időszakra a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt csökkenthető.

A 17. pont alapján, ha új bérbeadás esetén a helyiségbérleményben a korábbi használattól eltérő tevékenységet kívánnak folytatni, a bérlő által fizetendő bérleti díj összege átmeneti időszakra csökkenthető, ennek mértékéről a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Rendelet 13. § (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 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

#### **Szakmai javaslat:**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Bio Way Future Kft. részére oktatás és klubtevékenység céljára, határozott időre 2018. december 31-ig. **Javasoljuk** a határozathozatalt követő 6 hónapra a bérleti díj 23.975,- Ft/hó + Áfa összegben történő megállapítását a tevékenység kialakítására és bevezetésére tekintettel.

A bérleti díj összege így a következőképpen alakul: az első hat hónapban **23.975,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összeg**, majd a hetedik hónaptól **47.950,- Ft/hó + Áfa bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre** módosul.

**Javasoljuk** továbbá, hogy az Önkormányzat adja meg a tulajdonosi hozzájárulást a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez történő átalakításhoz, azzal a feltétellel, hogy a leendő bérlő vállalja, hogy a költségek bérleti díjban történő elszámolására további lehetősége nincs a bérleti jogviszonyának ideje alatt és azt követően sem.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére a bérbeadását, mert a több mint 1 éve üresen álló helyiségre befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

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.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 35029/0/A/50 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bérkocsis u. 41. szám alatt található, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához a Bio Way Future Kft. részére, határozott időre 2018. december 31. napjáig oktatás és klubtevékenység céljára. A bérleti díj összege az első hat hónapban 23.975,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén kerül megállapításra, majd a hetedik hónaptól 47.950,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.
- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 35029/0/A/50 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bérkocsis u. 41. szám alatt található, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség Bio Way Future Kft. által saját költségen történő átalakításához, azzal a feltétellel, hogy a leendő bérlő vállalja, hogy a költségek bérleti díjba történő elszámolására további lehetősége nincs a bérleti jogviszonyának ideje alatt és azt követően sem.
- 3.) a bérleti szerződés megkötésének 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, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. május 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

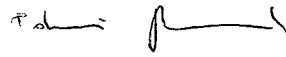
Budapest, 2013. április 24.

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

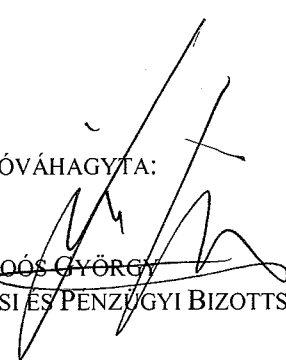
2013 ÁPR 30.

BETERJESZTÉSRE ANKALMAS:

  
RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE