

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

53...sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 17-i ülésére

**Tárgy: P.T.I. Investments Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss J. u. 7. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34648/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám alatti, 75 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú és kizárólag abból megközelíthető pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 124/2013. (II. 11.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., 34648/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám alatti 75 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és az abból megközelíthető pinceszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre, 2018. december 31. napjáig a GISZHDF Kft. részére melegkonyhás vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára, 106.310,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

A Kisfalu Kft. a kérelmezőt írásban értesítette a bizottsági határozatról, a levelet a posta „nem kereste” jelzéssel hozta vissza és a kérelmező sem érdeklődött a beadott bérbevételi kérelmének sorsáról.

A P.T.I. Investments Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-947110; székhely: 1173 Budapest, Újlak u. 29. fszt. 2.; képviselő: Puskás András Tibor ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. Az aláírási-minta és a cégkivonat becsatolásra kerültek, bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

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.

#### II. Indokolás

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. szeptember 20-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas, állapota megfelelő. A helyiség jelenleg is üres, ezért a bérbeadása az Önkormányzat számára elsődleges.

### III. Tényállás

A P.T.I. Investments Kft. a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 211/2013. (III. 11.) számú határozata alapján, 2013. április 24-én bérleti szerződést kötött az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület 35202/0/A/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. József u. 31. szám alatt található 84 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint a P.T.I. Investments Kft-nek a Budapest VIII., József u. 31. szám alatti helyiségre 2013. május 31. napjáig 1 havi bérleti-, közüzemi és különszolgáltatási díjhátraléka van, amely a könyvelés állapotából adódik.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **16.500,- Ft/hó + Áfa.**

A Grifon Property Kft. által 2013. május 27-én készített értékbecslés szerint a 34648/0/A/1 hrsz-ú, 75 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 10.100.000,- Ft. A Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege **53.867,- Ft/hó + Áfa.**

A jelenlegi számított bérleti díj azért alacsonyabb, mert

- az értékbecslésben megállapított forgalmi érték kis mértékben alacsonyabb, mint a februári előterjesztés időpontjában alkalmazott 2011. évi ingatlan-vagyonkataszter szerinti nyilvántartási érték,
- a februári határozatban 12 %-os bérleti díj kategóriában tartozó tevékenységre kérte a bérleti jogviszony létesítését a kérelmező,
- a helyiség több mint 6 hónapja került utoljára bérbeadás útján hasznosításra.

Értékbecslés megrendelésére azért került sor, mert az ingatlan-vagyonkataszterben a 2011. évi értékhez képest alacsonyabb érték került a 2012. évi megállapításra.

### IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 (továbbiakban: Képviselő-testületi határozat) 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 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni.

A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 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 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.

## **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a P.T.I. Investments Kft. Kft. részére iroda céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **53.867,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén**, amennyiben a fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.

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

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mert a több mint fél 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., **34648/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kiss J. u. 7. szám** alatt található, 75 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, a **P.T.I. Investments Kft.** részére, iroda céljára, **53.867,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén**, amennyiben a fennálló díjhátralékát a bérleti szerződés megkötése előtt kiegyenlíti.
- 2.) 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. június 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

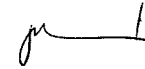
Budapest, 2013. június 04.

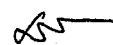
Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA KISFALU KFT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

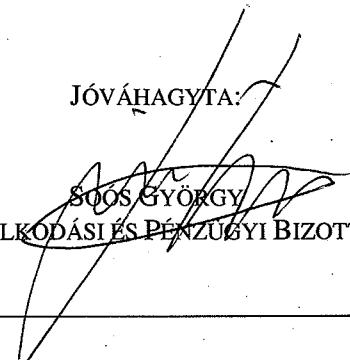
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE