

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTEREPTB ülés száma: *1/56-18/2015.*

Hiv.szám: 1/33404/2015.

Ikt.szám: *1/57-147/2015.*

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/

Lakásosztály

Az ülés időpontja: 2015. június „24”.

Üi.: Garainé Plesz Ildikó

## ELŐTERJESZTÉS

A Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 51. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség („Horváth Róbert egyéni vállalkozó részére, PI-víz, bio élelmiszerek és táplálék kiegészítők kiskereskedelmi forgalmazása céljára történő”) bérbeadásáról

Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!

A Budapest XV. Nyírpalota út 51. szám alatti, Budapest 91158/79/A/519. hrsz-ú, 11 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség 2014. február 10 – én került vissza a Palota Holding Zrt. birtokába, miután, korábbi bérlője, - M&G Team Kft. visszaadta. Az üzlethelyiségben fodrászati tevékenységet folytatott.

A helyiség felújítást igényel.

Közüzemi ellátottságát tekintve: árammal, víz- csatornával, távfűtéssel rendelkezik.

Horváth Róbert egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 34784284, adószáma: 79027504141, székhelye: 1048 Budapest, Megyeri út 202. 2/6.) a Palota Holding Zrt. felé jelezte bérbevételi igényét a tárgyi helyiségre, ennek megfelelően a *Palota Holding Zrt. elkészítette a felújításra vonatkozó munkamegosztási javaslatait, melyet az ügyfél megismert és elfogadott, így ennek nyomán az alábbiak szerint alakulnak a felújítási munkálatok:*

***Bérbeadót terhelő felújítás: elektromos hálózat átalakítása, mellékhelyiség átalakítása, becsült költség: 200.000.-Ft - 250.000.-Ft.***

***Bérlő által vállalt felújítás: bejárati ajtó cseréje, rács felszerelése , ill. ablakrács vagy redőny felszerelése. A bérlő által vállalt feladatok közül értéknövelő beruházásként a bejárati ajtó lecserélést fogadjuk el, melynek becsült költsége: bruttó 100.000.-Ft.***

A bérleményre vonatkozó részletes adatok a következők:

Alapterülete: **11 m<sup>2</sup>** összterületű 2 db helyiségből álló bérlemény

Övezeti besorolás: **Kiemelt I.**

Használati mód: **I./1. PI-víz, bio élelmiszerek és táplálék kiegészítők kiskereskedelmi tevékenysége**

<i>Javasolt bérleti díj</i>	<i>1.500.- Ft/ m<sup>2</sup> /hó(+ közüzemi díjak)</i>	
<i>Palota Holding Zrt. által javasolt bérleti díj</i>	<i>8.250,- Ft/ hó(+ közüzemi díjak)</i>	<i>16.500.- Ft/hó(+ közüzemi díjak)</i>
<i>Hozam(megközelítőleg) az 5 éves bérleti jogviszony alatt</i>	<i>99.000,-Ft. (+ közüzemi díjak )az első évben</i>	<i>kb. 792.000,-Ft(+ közüzemi díjak)(a fennmaradó 4 év alatt)</i>

A Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Képviselő-Testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló **26/2003. (VI.30.)** ök. rendeletének:

**36. § (2) bekezdés értelmében:** „Az (1) bekezdésben említett feltételek mellett:

a) a bérbeadó hozzájárulásával, általa elfogadott költségvetés alapján elvégzett munkák számlákkal és az előírt iratokkal igazolt (megrendelések, munkadíj kifizetését igazoló iratok, stb.) költségeit a bérbeadó a bérleti díjba, legfeljebb havi 50 % mértékben megállapodás alapján beszámíthatja.

b) amennyiben a beszámítás időtartama a 10 évet meghaladná, úgy az a) pont szerinti mérték a bérleti díj teljes összegéig emelhető.”

**42. § (4) bekezdés értelmében:** „A társasházban lévő önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasházi alapító okiratban, illetve a társasház közgyűlése határozataiban foglaltakra.”

**47. § (3) bekezdés d) pontja** alapján: „Pályázaton kívül történik a helyiség bérbeadása, ha az alól a polgármester javaslatára a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság felmentést adott.”

**47. § (4) bekezdés értelmében:** „ A (3) bekezdésben meghatározott bérbeadásról a polgármester javaslatára a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt.”

**48. § (1) bekezdés** alapján: „Üres helyiség határozott vagy határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkeztéig adható bérbe. A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget igénybevételi díj jogcímén és három havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén a bérbeadónak előre befizet. Az igénybevételi díj nem jár vissza. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár, azzal a feltétellel, hogy bérlőnek sem bérleti díj, sem közmű szolgáltatási díj hátraléka nincs, illetve a bérleményt bérbeadó részére újra hasznosítható állapotban átadja.

Bérbeadó az óvadéket a bérleti díj vagy közüzemi díj tartozás vagy kártalanítás összegébe beszámíthatja. Ebben az esetben a bérlő köteles az óvadéket az eredeti összegre kiegészíteni a bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül.”

**48. § (2) bekezdés értelmében:** „A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb öt év, de a felek ettől rövidebb időtartamban is megállapodhatnak. Határozatlan, illetve öt évnél hosszabb határozott idejű szerződést csak a képviselő-testület engedélyezhet.”

**48. § (5) bekezdése** alapján: „A helyiség bérét a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg. Döntése során figyelembe veszi az e rendelet 1. függelékében meghatározott területi besorolást, valamint az általa évente kialakított irányadó bérleti díjakat, azzal, hogy az ott meghatározott díjtételektől eltérhet.”

**50. § (1) bekezdés** alapján: „A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire e rendelet szabályain túlmenően a felek írásban elkészült megállapodása az irányadó.”

**50. § (2) bekezdése** szerint: „E megállapodás tartalmára a bérbeadó részéről a lakásbérletnél szabályozottakat kell megfelelően alkalmazni a (3)-(8) bekezdésekben foglalt eltérésekkel.”

**50. § (4) bekezdése** rendelkezik arról, hogy „a bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze. Ezzel kapcsolatban felmerülő költség megtérítést a bérlő nem követelheti a bérbeadótól.”

Javaslom a tisztelt Bizottságnak, hogy a mielőbbi hasznosíthatóság érdekében a helyiséget pályázaton kívül adja bérbe és kérem, fogadja el a határozati javaslatokat.

Budapest, 2015. június „12.”

  
**dr. Pintér Gábor**  
alpolgármester

Melléklet:

1. kérelem,
2. műszaki tartalmi feltételek,
3. Társasház képviselőjében eljáró Intéző Bizottság nyilatkozata,
4. tulajdoni lap.

Témafelelős: Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály.....

Jegyzői láttamozás: 2015. június „12”, dr. Lamperth Mónika.....  


Meghívandó: -

Az előterjesztést kapják: -

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy

- (1) a polgármester javaslatára felmentést ad a pályázati kiírás alól és a **Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 51.** szám alatti, 91158/79/A/519. hrsz-ú, 11 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget **Horváth Róbert egyéni vállalkozó részére, PI-víz, bio élelmiszerek és táplálék kiegészítők kiskereskedelmi forgalmazása céljára** a bérleti szerződés megkötésétől számított **öt év határozott időtartamra bérbe adja.**

Határidő: 2015. június „ „  
Felelős: polgármester

- (2) a bérlő az általa előzetesen vállalt felújítási munkálatokat köteles elvégezni, melynek pontos részleteit - a jelen előterjesztés 2. mellékletében szereplő - a „műszaki tartalmi feltételek” tartalmazza, és amelyeket a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

Határidő: 2015. június „ „  
Felelős: polgármester

- (3) a Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 51-65. szám alatti Társasház hozzájáruló nyilatkozatában foglaltakat – jelen előterjesztés 3 sz. mellékletében szereplő feltételeket – a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

Határidő: 2015. június „ „

Felelős: polgármester

- (4) **a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díját 16.500,-Ft/hó (+ közüzemi díjak) összegben állapítja meg, azzal, hogy a bérleti jogviszony létrejöttétől számított 12. hónapig havi 8.250,- Ft (+ közüzemi díjak) összegnek megfelelő bérleti díjat kell megfizetnie.** A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget igénybevételi díj jogcímén és három havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén a bérbeadónak előre befizet. Az igénybevételi díj nem jár vissza.

Határidő: 2015. június „ „

Felelős: polgármester

- (5) felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi nyilatkozatot a határozatnak megfelelően adja ki.

Határidő: a határozat meghozatalának a napjától számított 30 nap

Felelős: polgármester

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

*Jogsabályi hivatkozás: a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 36.§ (1)-(2) bekezdései, 42.§ (4) bekezdése., 47. § (3) bekezdés d) pontja és (4) bekezdése, a 48. § (1); (2); és (5) bekezdései, valamint az 50.§ (1); (2) és (4) bekezdései.*

A. a. melléklet

PALOTA HOLDING ZRT. 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.	
Iktatószám:	403/7
Érk:	2014 DEC 04.
Kapja:	U1
Ügyintéző:	Benda F.
Mellékl.: db	Határidő: R. O.

## BÉRBEVÉTELI IGÉNY BEJELENTÉSE

Tisztelt XV. Kerületi Önkormányzat!

Szeretném bérbe venni a 1157 Budapest, Nyírpalota u. 51. sz. alatt található üzlethelyiségüket.

Az üzlethelyiség részletes adatai

Cím: 1157 Budapest, Nyírpalota u. 51.

Alapterület: 11 m<sup>2</sup>

Besorolás szerinti bérleti díj: 1.500 Ft/m<sup>2</sup>

Tervezett üzleti tevékenység

Pi víz, bioélelmiszerek és táplálékkiegészítők kiskereskedelmi forgalmazása

Igénylő adatai

Név: Horváth Róbert egyéni vállalkozó

Székhely: 1048 Budapest, Megyeri út 202. 2/6.

Nyilvántartási szám: 34784284

Adószám: 79027504141

Levelezési cím: 1048 Budapest, Megyeri út 202. 2/6.

Telefonszám: +36 30 2023151

Egyéb kérelem

A bérleti jogviszony létrejötte esetén kérném az engedélyüket a bejárati ajtó lecserélésére, egy bejárati ajtórács felszerelésére, valamint ablakrács vagy redőny kiépítésére. Ezekhez az értéknövelő beruházásokhoz kérném az Önök pénzügyi hozzájárulását is a későbbi bérleti díjba való beszámítás formájában.

Kelt: Budapest, 2014.12.03.

Horváth Róbert

Önk-hoz  
kell továbbítani  
a javaslatunkkal  
együtt. Kérem, beküld  
elő!  
Köszönöm: U1

- Normál postai küldemény  Elsőbbségi  
 Tértivevénnyel  Aiánlott  
 Könvvön keresztül  Saiátkezi átvétel

Hiv.számunk:

Ügyintéző: Kobory Zsolt

Ügyiratszám: 721 / 2 / 2015

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. Kerületi  
Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Polgármesteri Kabinet  
Tulajdonosi Felügyeleti csoport  
Dr. Erdélyi-Kincses Andrea  
Kabinetvezető Asszony részére

**BUDAPEST**

Bocskai u. 1-3.

1153

Tárgy: A XV. Nyírpalota u. 51. szám alatti üres  
helyiségre megküldött bérbevételi  
igénybejelentés kiegészítése

Tisztelt Kabinetvezető Asszony!

A XV. Nyírpalota u. 51. szám alatti ((hrsz: 91158/079/A/519) 11 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség bérbevételével kapcsolatban 2015. február 13-án megküldött igénybejelentést - kérésének megfelelően - az alábbiak szerint egészítjük ki.

Bérlő igénybejelentésében vállalta a bejárati ajtó lecserélését, bejárati ajtóra rács felszerelését valamint ablakrács vagy redőny felszerelését.


Bérlőjelölt által vállalt feladatok közül értéknövelő beruhásként a bejárati ajtó lecserélését tudjuk elfogadni, melynek becsült bekerülési költsége: kb. bruttó 100.000,- Ft.

Bérleti díj javaslatunk az első 12 hónapban 8.250,- Ft/hó, ezt követően 16.500,- Ft/hó összegben került meghatározásra, a bérlő által végzendő értéknövelő beruházások beszámításával (12 hó\*8.250,- Ft/hó = 99.000,- Ft). Jóváhagyás esetén a feltételeket a bérleti szerződésben tudjuk rögzíteni.

Kérem Tisztelt Kabinetvezető Asszonyt, hogy a fenti kiegészítéssel szíveskedjen a korábban megküldött bérbevételi igényt a Bizottság elé terjeszteni.

Budapest, 2015. április 02.

Tisztelettel:

  
Dr. Kiss Gyula  
vezérigazgató



Kapják: Címzett  
a/a.



- Normál postai küldemény  Elsőbbségi  
 Tértivevénnyel  Aiánlott  
 Könyvön keresztül  Saiátkezű átvétel

Hiv.számunk:

Ügyintéző: Kobory Zsolt

Ügyiratszám: 1721/2015

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. Kerületi  
Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Polgármesteri Kabinet  
Tulajdonosi Felügyeleti csoport  
dr. Sárosi Magdolna  
Kabinetvezető Asszony részére

**BUDAPEST**  
Bocskai u. 1-3.  
1153

**Tárgy: Bérbevételi igénybejelentés megküldése**

**Tisztelt dr. Sárosi Magdolna Kabinetvezető Asszony!**

Szíves intézkedésre mellékelten megküldjük Horváth Róbert a **Budapest XV., Nyírpalota 51. szám** alatti (hrs: 91158/079/A/519) **11 m<sup>2</sup>-es**, 2014. február 10. napja óta üresen álló üzlethelyiségre vonatkozó bérbevételi igénybejelentését.

**Igénybejelentő adatai:**

Horváth Róbert egyéni vállalkozó

Székhely: 1048 Budapest, Megyeri út 202. 2/6

Adószám: 79027504141

Nyilvántartási szám: 34784284

Tel: 06-30-202-3151

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2015 FEBR 19.

Iktatóhely: 1  
133/2015... fősorszám - ..... alszám  
Mellékletek száma: .....  
Érk. irat és mell. lapszáma: .....

A helyiség területi besorolása: Kiemelt I.

Végezni kívánt tevékenység: Pi víz, bio élelmiszerek és táplálék kiegészítők kiskereskedelmi forgalmazása

Bérlő által vállalt felújítási feladatok: Bejárati ajtó lecserélése, bejárati ajtóra rács felszerelése valamint ablakrács vagy redőny felszerelése.

Bérlő által vállalt becsült költség: bruttó: 250.000-370.000,- Ft.

Bérbeadót terhelő felújítási munkák: a jelenleg érvényes szabványoknak megfelelően az elektromos hálózat átalakítása, valamint a mellékhelyiség ÁNTSZ előírásoknak megfelelő átalakítása.



# Palota Holding Zrt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zárkörűen Működő Részvénytársaság

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7103  
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu  
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2. melléklet

Bérbeadót terhelő becsült költség: bruttó 200.000-250.000,- Ft


A helyiség mérete, adottságai, kerületen belüli elhelyezkedése, állapota, felszereltsége valamint a végezni kívánt tevékenység alapján a javasolt bérleti díj az első 12 hónapban: 8250.-Ft/hó a bérlő által vállalt és beszámítható értéknövelő beruházások becsült költségeinek figyelembe vételével, majd azt követően 16.500,- Ft/hó.

Az általunk javasolt bérleti díj, Bizottság általi elfogadása esetén a bérbeadói ráfordítások a bérlői ráfordítások bérleti díjba történő beszámítását is figyelembe véve kb. 20 havi bérleti díj bevételből megtérülnek.

Kérem Tisztelt Kabinetvezető Asszonyt, hogy a fentiekben részletezett és általunk támogatott bérbevételi igényt, döntés céljából szíveskedjen a Pénzügyi és Jogi Bizottság elé terjeszteni.

Budapest, 2015. február 13.

Tisztelettel:

  
Dr. Kiss Gyula  
vezérigazgató



Melléklet: Igénybejelentés eredeti példány

Kapják: Címzett  
a/a.



## Hozzájárulási Nyilatkozat

A Palota Holding Zrt kérése (Burda Ferenc, [burda.ferenc@palotah.hu](mailto:burda.ferenc@palotah.hu)) alapján Nyírpalota út 51-65. Társasház képviseletében eljáró Intéző Bizottság hozzájárulását adja ahhoz, hogy Horváth Róbert egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 34784284, adószám: 79027504141, tel.: 0036 30 2023151, [rhorvath@gmail.com](mailto:rhorvath@gmail.com)) a Nyírpalota út 51. fszt alatt található helyiségben (önkorm. tulajdon) az Önkormányzattal megkötött bérleti szerződés alapján kereskedelmi tevékenységet folytasson (bioélelmiszerek, táplálékkiegészítők, Pi víz eladása).

A Társasház csakis és kizárólag a fenti tevékenységhez adja hozzájárulását azzal feltétellel, hogy a Bérelő szigorúan betartja és betartatja a házirendet (különösen a csendre ügyel és ügyeltet), az üzlet 22 óránál tovább nem tarthat nyitva és tevékenységével nem zavarhatja a lakók életvitelét.

Amennyiben a Bérelő a bérelt helyiség ablaka mellett és fölött (maximum 70cm szélességű felület az ablak oldalai mellett) a tevékenységére felhívó emblémát, reklámot helyez el az elhelyezés és eltávolítás során köteles szakszerűen eljárni (az eltávolítást a bérleti jogviszony megszűnésekor a köteles elvégezni és az eredeti állapotot helyreállítani).

A Bérelő anyagi felelősséggel tartozik és köteles az okozott kárt megtéríteni, amennyiben a figyelemfelkeltő tábla (reklám) felszerelésével, üzemeltetésével illetve eltávolításával bármilyen természetű kárt okozott a Társasház számára. A reklám a Társasház lakóközösségének életvitelét nem zavarhatja.

Bp. 2015. március 31.

  
Pallagi István  
Intéző Bizottság  
elnök

TÁRSASHÁZ  
1157 Bp., Nyírpalota u. 51-65.  
Adószám: 28628303-1-42  
Bankszám: 11715007-20379861

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV. Bozsyák tér 5. 1590 Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/84120/2015  
2015.03.23

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület 91158/79/A/519 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 51. Földszint. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatait:				
magnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	esztai hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999973/1999/	11	0 0	11/27200	önkormányzat

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18  
Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
jogcím: kivajátítás 19440/1969/1969.07.18  
jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: -

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap