

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg u. 30. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett kérelem elbírálására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika 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, Víg u. 30.** (Déri Miksa utcasarok) szám alatti, 34942 hrsz.-ú, **137 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség. A helyiséget magába foglaló épület 100%-os önkormányzati tulajdonban van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. július 15. napján került birtokbavételre, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség vendégtérből, konyhából, előkészítőtől, raktárból és vizesblokkból áll. A vizesblokkban férfi és női wc-k, valamint zuhanyzó van. Minden közmű kiépített, a Déri Miksa utca felől külön árubeszállító bejáratral, valamint a déri Miksa utca és a Víg utca sarkán lévő vendégbejáratral rendelkezik. A helyiség korábban is vendéglátó helyiségként (étterem) került bérbeadásra.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége 38.123,- Ft/hó.

**Merkovits Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 2220 Vecsés, Klapka u. 35/a.; nyilvántartási szám: 34002083; adószám: 66333050 2 33; igazolvány sorszáma: ET034687) 2018. április 27. napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség bérbevétele iránt. A helyiséget melegkonyhas vendéglátás (szeszital árusítással) tevékenység céljára szeretné használni. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek. Bérleti díj ajánlatot a kérelmező nem adott.

A Grifon Property Kft. által 2018. május 02. napján készített és 2018. június 14. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 18.700.000,- Ft** (136.496,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a vendéglátás tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 187.000,- Ft.**

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 130.900,-Ft.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre. A RÉV8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a csökkentett számított, azaz **130.900,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel a helyiség állapota és a kerületen belüli elhelyezkedése ezt nem indokolja.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a **Merkovits Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 2220 Vecsés, Klapka u. 35/a.; nyilvántartási szám: 34002083; adószám: 66333050 2 33; igazolvány sorszáma: ET034687) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, melegkonyhás vendéglátás (szeszital árusítással) tevékenység céljára, a számított **187.000,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

## **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 helyiség bérbeadása esetén a bérlő fizetné a helyiség üzemeltetési közös költségét, a bérbeadásból befolyó bérleti díj pedig plusz bevételt is jelentene az Önkormányzatnak. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. 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 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) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés 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) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12%.

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. kerület, Vig u. 30. szám alatti, 34942 hrsz.-ú, 137 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Merkovits Mónika egyéni vállalkozó** (székhely: 2220 Vecsés, Klapka u. 35/a.; nyilvántartási szám: 34002083; adószám: 66333050 2 33; igazolvány sorszáma: ET034687) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, melegkonyhas vendéglátás (szeszecital árusítással) tevékenység céljára, **187.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. június 27.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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 bruttó 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: 2018. 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, 2018. június 19.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>adva jellel</i>	
JOGI KONTROLL: <i>DR. MÉR</i>	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE