

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 18-ai ülésére

**Tárgy: DOCTOR TELLHMI Kft. bérlő bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 25. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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, Bérkocsis u. 25.** szám alatti, 34931/0/A/3 hrsz.-ú, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint lakás megnevezésű. Az albetét rendelkezési jogát az II-1101/93. számú határozat alapján, 1993. január 28. napján a Lakásügyi Iroda átadta a helyiség bérbeadás részére, mivel azt a továbbiakban nem tudták lakásként hasznosítani. Az albetét a társasházi alapító okirat készítésének időpontjában (1996. március 04.) már helyiségként volt hasznosítva, ennek ellenére az ingatlan-nyilvántartásba lakásként került felvételre, ezért az ingatlan-nyilvántartási adatok módosítása szükséges.

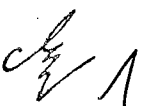
Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. február 27. napján vette birtokba, a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 10.494,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 263/2015. (III. 23.) számú határozatában hozzájárult a helyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31. napjáig, Gyarmati József egyéni vállalkozó részére iroda céljára 43.267,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. Gyarmati József egyéni vállalkozó nem kötötte meg a bérleti szerződést.

A DOCTOR TELLHMI Kft. (székhely: 1113 Budapest, Kászony u. 8.; cégjegyzékszám: 01-09-690743; adószám: 11283106-2-43; képviseli: dr. Kiss József ügyvezető) bérel a kerületben a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6. szám alatti ingatlanon belül egy 45 m<sup>2</sup> alapterületű udvari bejáratú önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiséget raktározás céljára 11.600,-Ft + ÁFA havi bérleti díjon. A bérlőnek 2016. március 31. napjáig nincs bérleti díj, közüzemi és külön szolgáltatási díjhátraléka.

A bérleti szerződése közös megegyezéssel 2016. április 30-i időponttal megszüntetésre került tekintettel a Képviselő-testület 71/2016. (IV.07.) számú határozatára, melyben döntött az a Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan kiürítésének lefolytatásáról, a csereingatlanok megvizsgálásáról, valamint a szerződések előkészítéséről.



A Kft. képviselője, dr. Kiss József a József krt. 36. szám alatti (bejárat a Salétrom utca felől) felnőtt háziorvosi rendelőben praktizál 2003 óta.

A DOCTOR TELLHMI Kft. bérbevételi kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 25. szám alatti ingatlan raktározás céljára történő bérbevétele kapcsán. Kéri a bérleti díjnak a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti önkormányzati bérleményre fizetett összegben történő megállapítását.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben eleget tett.

A Grifton Property Kft. 2012. augusztus 17-én készített és 2016. január 27-én aktualizált értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.660.000,- Ft.** A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt raktározási tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 51.067,- Ft.

A nettó 25 M Ft fogalmi értéket el nem érő, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj 35.747,- Ft. Az időtartamba nem számít bele, míg a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Tekintettel arra, hogy a helyiség a földhivatali nyilvántartásban lakásként van nyilvántartva, és Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet értelmében csak nem lakás céljára szolgáló helyiség adható bérbe, a funkcióváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig javasoljuk előbérleti szerződés megkötését.

**Javasoljuk** a fenti helyiség tekintetében előbérleti szerződés megkötését a **DOCTOR TELLHMI Kft.-vel** úgy, hogy a bérleti szerződés megkötésére és a birtokátruházásra az ingatlan funkcióváltásának földhivatali bejegyző határozatának kézhezvételét követően kerül sor.

Továbbá javasoljuk a helyiség funkcióváltásának földhivatali bejegyzését követően bérleti szerződés megkötését a **DOCTOR TELLHMI Kft.-vel**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára, az általa megajánlott **11.600,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, azzal, hogy amennyiben a közös költség összege ezt meghaladja, a bérleti díj a közös költség összegére kerüljön megemelésre.

**Javasoljuk**, hogy a Bizottság a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségtől tekintsen el egyedi döntés alapján.

## **II. A beterjesztés 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 mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodik a helyiség karbantartásáról, és nem romlana az állaga.

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

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján a közjegyzői okiratot a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján nem szükséges elkészíttetni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú (továbbiakban: Kt. határozat) határozatának 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai földszinti helyiségben történő raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %. Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 MFt alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

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, Bérkocsis u. 25.** szám alatti, 34931/0/A/3 hrsz.-ú, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti ingatlan tekintetében előbérleti szerződés megkötéséhez a **DOCTOR TELLHMI Kft.**-vel úgy, hogy a bérleti szerződés megkötésére és a birtokátruházásra az ingatlan funkcióváltásának földhivatali bejegyző határozatának kézhezvételét követően kerül sor.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 18.

- 2.) a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 25. szám alatt található, 34931/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti ingatlant a lakásállományból kivonja, és a továbbiakban – a földhivatali funkcióváltás bejegyzését követően - nem lakás céljára szolgáló helyiségként hasznosítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 18.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 25. szám alatt található, 34931/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti ingatlan funkcióváltásának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében szükséges intézkedéseket a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és megbízásából elvégezze, a hatóságok és a földhivatal előtt teljes körűen eljárjon, a szükséges nyilatkozatokat megtegye.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 18.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglalt előbérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 31.

- 5.) a helyiség funkcióváltásának földhivatali bejegyzését követően **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 25.** szám alatti, 34931/0/A/3 hrsz.-ú, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti ingatlan tekintetében bérleti szerződés megkötéséhez a **DOCTOR TELLHMI Kft.**-vel, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás céljára, **11.600,- Ft + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy amennyiben a közös költség összege meghaladja az aktuális bérleti díj összegét, a bérleti díj a közös költség összegére emelkedik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 18.

- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 5.) pontjában foglalt bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

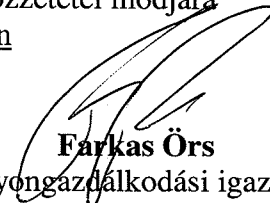
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. december 31.

- 7.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) c) pontja alapján eltekint a közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. április 18.

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, 2016. április 05.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

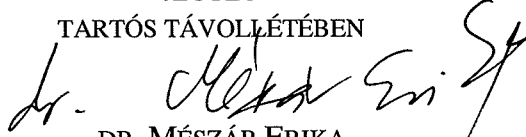
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 APR 12

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 APR 12

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE