

# SÜRGŐSSÉGI

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.23. sz. napirend  
POT

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

**Tárgy: Varga Zoltánné egyéni vállalkozó, valamint az 56-os Szervezetek Konföderációja bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 79. szám alatti, 35533/0/A/4 hrsz.-ú üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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, Baross u. 79. szám alatti, 35533/0/A/4 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezésű.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2015. január 27-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv alapján a helyiség jó állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.146,- Ft/hó + 2018. 02. hóig további 659,- Ft célbefizetés a társasház OTP Lakáskassza megtakarításra.

**1. Varga Zoltánné egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 79., adószám: 60728623142; nyilvántartási szám: 22309486) kérelmet nyújtott be (HB-21/19/2015. december 18.) a tárgyi helyiség **női-férfi fodrászat, szépségszalon, tetováló szalon** tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem nettó 40.000,- Ft bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

Az Opten Cégtár, valamint a benyújtott iratok tanúsága szerint Varga Zoltánné vállalkozását 2011. február 03-án indította férfi-, női gyermekfodrászat tevékenységgel, majd 2016. január 23-án bővítette tetoválás, testékszer-felhelyezés, kozmetika, szépségápolás, kéz- és lábápolás, műkörömépítés tevékenységi körökkel. Vállalkozói tevékenységét nyugdíjasként végzi.

**2. Az 56-os Szervezetek Konföderációja** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 61.; nyilvántartási szám: 01-02-0010106; képviseli: Balázs István) szintén kérelmet nyújtott be (HB-47/2016. március 18.) a tárgyi helyiség **iroda és raktározás** tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A szervezet a helyiség felújítását saját költségen vállalja, és a későbbiekben sem kíván bérbeszámítással élni. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A szervezet a kérelmében a bérleti díjat kedvezményes összegben kéri megállapítani.

Az Emberi Erőforrás Bizottság a 63/2016. (V. 04.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az 56-os Szervezetek Konföderációjával a kedvezményes bérleti díjon történő bérleti szerződés megkötését a fenti helyiség tekintetében.

A Grifon Property Kft. által 2013. december 06-án készített és 2016. március 16-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **9.836.000,- Ft** (223.545,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben **Varga Zoltánné egyéni vállalkozó** által végezni kívánt tevékenységhez (lakossági kisipari szolgáltatás) tartozó **6 %-os** szorzóval

1  
[Handwritten signature]

**számított bérleti díj 49.180,- Ft/hó + ÁFA, míg a az 56-os Szervezetek Konföderációja által irodai- és az utcai földszinti helyiségben tervezett raktározási tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított bérleti díj 65.573,- Ft/hó + ÁFA.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, így a számított havi bérleti díj **a lakossági kisipari szolgáltatáshoz kapcsolódóan 39.344,- Ft/hó + ÁFA, az iroda és utcai földszinti helyiségben történő raktározás esetén 52.459,- Ft/hó + ÁFA.** Az időtartamba nem számít bele az az időszak, míg a helyiség nem volt a bére adható helyiségek listáján.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 28. pontja alapján új bérbeadás esetén a civil szervezetek számára adható **kedvezményes bérleti díj** szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **49.180,- Ft/hó + ÁFA.**

A fenti helyiség bérbeadásához a Tisztelt Bizottság a 406/2015. (IV. 24.) számú határozatában hozzájárult [REDACTED] magánszemély részére szépségszalon (szolárium, műköröm, kozmetika) céljára, amennyiben a bizottsági döntésről kapott értesítést követő 15 napon belül kiválasztja egyéni vállalkozó igazolványát és azt hitelt érdemlően igazolja. [REDACTED] szerződészkötésre Társaságunknál nem jelentkezett.

**Nem javasoljuk** a helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, mivel a két kérelemből Varga Zoltánné egyéni vállalkozó kérelmének jóváhagyását nem javasoljuk, tekintettel arra, a másik kérelmező az 1956-os események 60. évfordulójára tartandó rendezvényeken részt vevő országos szervezet, továbbá tevékenysége alapján az Emberi Erőforrás Bizottsága javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság számára a bérleti jogviszony létesítését.

**Javasoljuk** a fenti helyiségek bérbeadását az **56-os Szervezetek Konföderációja** részére **iroda és raktározás** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, az önkormányzati feladatokhoz, célokhoz kapcsolódó feladatot ellátó szervezetek részére biztosított feltételekkel, kedvezményes bérleti díjon, **49.180,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhéért és plusz bevételt is jelent, illetve a bérlő a helyiséget karbantartaná, továbbá a civil szervezet tevékenységével segíti az Önkormányzatot oktatási, kulturális feladatai elvégzésében. Amennyiben nem adja bérebe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

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 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása a lakossági kisipari szolgáltatás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, iroda tevékenység és utcai helyiségben történő raktározás esetén 8 %.

A Kt. határozat 28. pontja értelmében, önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek számára, új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

A Kt. határozat 29. pontja alapján, a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Baross u. 79. szám alatti, 35533/0/A/4 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Varga Zoltánné egyéni vállalkozó részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Baross u. 79. szám alatti, 35533/0/A/4 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel az **56-os Szervezetek Konföderációja** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 61.; nyilvántartási szám: 01-02-0010106; képviseli: Balázs István elnök) részére **iroda és raktározás** tevékenység céljára kedvezményes **49.180,- Ft/hó** + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 3.) a határozat 2.) pontjában megállapított bérleti díj feltétele, hogy
- a bérelő köteles a honlapján, sajtó megjelenésein a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni,
  - a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadóóra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, tanácsadás) a Bérbeadót tájékoztatni, meghívót küldeni,
  - minden év március 15. napjáig benyújtani az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből kiderül, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit,
  - a bérelő köteles minden év május 31. napjáig benyújtani az előző éves tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját,
  - a bérelő köteles a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 4.) a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Emberi Erőforrás Bizottság) jogosult. Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj az adott évre is érvényben marad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 5.) amennyiben a szervezet a 3.) pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 6.) amennyiben a bérelő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, illetve a szakmai terve, szakmai beszámolója alapján nem bizonyított, hogy tevékenységét legalább részben Józsefváros érdekében végezi, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az akkor érvényes szabályok szerint kiszámított bérleti díjnak megfelelő összeg + infláció értékre emelkedik. Amennyiben a bérelő szakmai terve vagy beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díja a nem lakás célú helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 26. pontjában meghatározott eggyel magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 7.) **hozzájárul** a helyiség saját költségen történő felújításához, azzal, hogy a bérelő a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét nem követelheti az Önkormányzattól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 8.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti 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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérelő.

Feelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 30.

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. május 17.

**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE