

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

39 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 22-ei ülésére

**Tárgy: PAPELITO 29 Kft. bérleti díj felülvizsgálati kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Orczy út 27. szám alatti, 36007/0/A/3 hrsz.-ú, 58 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2016. február 29-én vette birtokba, a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 18.096,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 608/2016. (VI. 06.) számú határozatában úgy döntött, hogy

1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Orczy út 27. szám alatti, 36007/0/A/3 hrsz.-ú, 58 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PAPELITO 29 Kft. részére, az általa ajánlott 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.

2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti, 36007/0/A/3 hrsz.-ú, 58 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a PAPELITO 29 Kft. részére, kereskedelem (üzlet) céljára, 110.933,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy a PAPELITO 29 Kft. bérel önkormányzati tulajdonú helyiséget kerületünkben a Budapest VIII. kerület, Orczy út 29. szám alatt.

Nyilvántartásunk szerint a PAPELITO 29 Kft.-nek 2016. május 31. napjáig nincs lejárt határidejű bérleti díjhátraléka.

A PapeLito 29 Kft. (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43.; cégjegyzékszám: 01-09-965468; adószám: 23433700-2-42; képviseli: Erdélyiné Balogh Mária ügyvezető)

képviselője a fenti bizottsági határozat kézhezvételét követően kérelmemmel fordult Társaságunkhoz a megállapított bérleti díj csökkentése érdekében. Indokolásként előadják, hogy azt nem áll módjukban kitermelni, és kalkulációjuk szerint nettó 80.000,-Ft/hó bérleti díj megfizetésével tudnák vállalni a helyiség bérbevételét.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a PAPELITO 29 Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellenc végrchajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének 2013. és 2014. évben eleget tett.

Az Avant Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. május 05. napján készített és független szakértő által (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2016. május 23. napján ellenőrzött és jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.640.000,- Ft** (286.980,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai bejáratú földszinti helyiségben végezni kívánt kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 110.933,- Ft.**

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadása kapcsán hozott 608/2016. (VI. 06.) számú határozat visszavonását.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a PapeLito 29 Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, papír-írószer üzlet és kreatív hobby kereskedelem céljára, **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérelő általi elkészítésének megállapítása mellett.

Javasoljuk a kérelmező által tett bérleti díj ajánlat elfogadását tekintettel arra, hogy a tárgyban helyiség nem az Orczy út forgalmas részén helyezkedik el, a közelben lévő Vajda Péter utcai iskola közelében ez az egyetlen papír-írószer üzlet, valamint a PapeLito 29 Kft. rendszeresen fizeti a bérleti, és egyéb díjakat a jelenlegi bérleménye után, továbbá a helyiség iránt más érdeklődő a 2016. február 29-i birtokbavétel óta nem volt.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadó 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, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérelő gondoskodna a helyiség karbantartásáról, és a helyiség állaga nem romlana.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik, és az utcai elhelyezkedés önkényes beköltözést veszélyét is rejtheti magában.

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

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbérlet 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 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) 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) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai földszinti helyiségben kereskedelem (üzlet) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A Kt. határozat) 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodási szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával és bérleti díj megállapításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **visszavonja** a 608/2016. (VI. 06.) számon hozott határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 22.

2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 27.** szám alatti, 36007/0/A/3 hrsz.-ú, **58 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a **PAPELITO 29 Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 21-23. 7. em. 43.; cégjegyzékszám: 01-09-965468; adószám: 23433700-2-42; képviseli: Erdélyiné Balogh Mária ügyvezető) részére, kereskedelem (üzlet) céljára, **80.000,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegben.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 22.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdés szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. 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, 2016. július 12.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ 2016 JÚL 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 2016 JÚL 18.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE