

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43 ..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 07-i ülésére

**Tárgy: a MENTA TRIO Kft. kérelme a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában**

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

Készítette: Molnár Attiláné 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti, 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, 25+21 m<sup>2</sup>, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepelnek.

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 31 albetét található, melyből 3 van önkormányzati tulajdonban. Ebből 2 db nem lakás céljára szolgáló üres albetét, valamint 1 db üres lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízórás helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 2×6.250,- Ft/hó, azaz összesen 12.500,- Ft/hó.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiségeket 2016. január 18-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv rögzíti, hogy a két albetét össze van nyitva, melyek felújítandóak. Az albetétek közös villanyórával és vízórával rendelkeznek. Tekintettel arra, hogy a helyiségek közös közművel rendelkeznek és összenyitottak, ezért csak együtt hasznosíthatóak. A két albetét külön-külön is rendelkezik utcai bejáratral, a portál jó állapotban lévő faszerkezetű, nagyméretű, üvegezett nyílászárós helyiség. A padozat megfelelő állapotú beton, a falak vakoltak és festettek. A két albetét összességében közepes állapotú, rendeltetészerű használatra alkalmas.

*[Handwritten signature]*  
1

A MENTA TRIO Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-901651; székhely: 1091 Budapest, Ferenc krt. 41. 3/12.; adószám: 14387467-2-43; képviseli: Pápai István ügyvezető) 2016. február 29-én kérelmet nyújtott be a helyiségekre bútorraktározás tevékenység céljára.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 498/2016. (V. 23.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatt található 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, összenyitott, 21+25 m<sup>2</sup>, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához a MENTA TRIO Kft. részére bútorraktározás tevékenység céljára 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

A bizottság döntéséről a kérelmezőt tájékoztattuk, azonban az értesítés kézhezvételét követően a MENTA TRIO Kft. (a továbbiakban: Kft.) ismételt benyújtott egy módosított kérelmet a helyiség bérbeadására vonatkozóan.

A módosított kérelem szerint a két albetétet külön-külön kívánják kibérelni, az egyiket bútorraktár, a másikat bútorrestauráló műhely céljára. Vállalnák a válaszfal visszaépítését, valamint a közművek kiépítését. Ebben az esetben helyiségenként 27.600,- Ft/hó + ÁFA, azaz összesen 55.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat fizetnének. A módosított kérelemben foglaltakat a Kft. azzal indokolta, hogy a helyiségek infrastrukturális kialakítása nem megfelelő. Nincs rendszeres világítás, sem vízellátás és csatorna, valamint a fűtés is teljesen hiányzik, továbbá a helyiségek elhanyagoltak, festetlenek, helyenként vakolatlanok, így teljes felújításra szorulnak.

Az előzményekhez tartozik, hogy a Kft. bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Vásár u. 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú helyiséget építészeti és belsőépítészeti iroda céljára, valamint a Budapest VIII. kerület, Német u. 13. szám alatti 34903/0/A/64 hrsz.-ú helyiséget reklám és médiaügynökség iroda céljára. A Kft.-nek bérleti díj tartozása nincs.

A módosított kérelemben foglaltak alapján a Kft. kérte a bérleti díj összegének felülvizsgálatát, az általuk ajánlott bérleti díj elfogadását, valamint a helyiségek külön-külön történő bérbeadását.

Az OPTEN cégtár tanúsága szerint a társaság az adóbevallási kötelezettségének rendben eleget tett, a cég jövedelmezően működik (a 2015. évi nettó árbevétele 6.651.000,- Ft, a 2014. évi nettó árbevétele 19.716.000,- Ft volt), ellene csőd-, illetve végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A Grifon Property Kft. által 2012. október 17-én készített és Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 12. napján aktualizált értékbecslés szerint a **35695/0/A/5 hrsz.-ú** helyiség forgalmi értéke **5.700.000,- Ft** (228.500,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 38.000,- Ft.**

A Grifon Property Kft. által 2009. november 17-én készített és Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 12. napján aktualizált értékbecslése szerint a **35695/0/A/6 hrsz.-ú** helyiség forgalmi értéke **4.800.000,- Ft** (228.500,- Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az utcai földszinti helyiségben végezni kívánt nem nevesített tevékenységi körök (bútorrestaurálás) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 32.000,- Ft.**

**Az összenyitott két helyiség számított nettó bérleti díja összesen 70.000,- Ft/hó.**

**Nem javasoljuk** a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérbeadását a MENTA TRIO Kft. részére raktározás és bútorrestauráló műhely céljára az általa **ajánlott** 55.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén, mert a Kft. által ajánlott bérleti díj összege jelentősen eltér a számított bérleti díj összegétől és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 498/2016. (V.23.) számú határozatában előírt összegtől.

A két albetét külön-külön történő bérbeadását azért sem javasoljuk, mert a helyiségek ugyan összenyitottak, azonban közös közművel rendelkeznek, ezért csak együtt hasznosíthatóak, valamint a Kft. kérelmében leírtakkal ellentétben a helyiségek műszaki állapota sem indokolja az ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást.

**Javasoljuk** a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérbeadását a MENTA TRIO Kft. részére, határozatlan időre 30 napos felmondás kikötésével, raktározás és bútorrestauráló műhely céljára a **számított** 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén, ami megegyezik a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 498/2016. (V. 23.) számú határozatában előírt bérleti díj összegével.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, valamint plusz bevételt is jelent.

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 pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2016. évi bérleti díj bevételét.

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 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 bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése 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) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 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 határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

A határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységi (bútorrestauráló műhely) körök esetén, az utcai, földszinti helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

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.) visszavonja a 498/2016. (V. 23.) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. november 07.

2.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, összenyitott, **21 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>**, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérbeadásához a MENTA TRIO Kft. részére raktározás és bútorrestauráló műhely céljára az általa **ajánlott 55.200,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. november 07.

3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Práter u. 28. szám alatti 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz.-ú, összesen 46 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiségek bérbeadásához a MENTA TRIO Kft. részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, raktározás és bútorrestauráló műhely céljára a **számított 70.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. november 07.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) 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 bérlő.




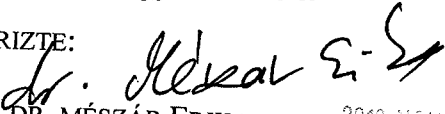
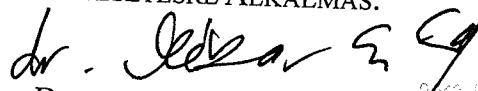

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. december 31.

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. november 02.

**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MOLNÁR ATTILÁNÉ REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA	2016 NOV 02
ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA	2016 NOV 02
JEGYZŐ 	SOÓS GYÖRGY
	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE