

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3 5 ..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 20-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest, VIII. kerület, Csobánc utca 8. szám alatti helyiség újbóli bérbeadására a ROAND Bt. részére.**

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

Készítette: Kubát Sándorné 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 képezi a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. szám alatti, 35914/0/A/1 hrsz.-ú, 25 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 albetét található. Ebből 3 önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló albetét (1 üres, 2 bérlős), önkormányzati tulajdonú lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyban szereplő helyiségre a **ROAND Építőipari és Szolgáltató Betéti Társasága** (Cg.: 13-06-048112, székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Üdülősor 235., képviseli: Kovácsné Csehi Andrea üzletvezetésre jogosult tag, a továbbiakban: **ROAND Bt.**) **2011. augusztus 10. napján kötött határozott idejű bérleti szerződést, mely módosult 2014. május 29. napján határozatlan idejűvé, 30 napos felmondási idő kikötésével.** A helyiséget a bérlő **műhely és raktár** céljára használja.

A bérleti szerződés 2016. október 30. napjára bérleti díj tartozás miatt felmondásra került. A bérlő az újbóli bérbeadás iránti kérelmét 2016. november 03-án nyújtotta be, mely időpontig a hátralékát kamataival együtt kiegyenlítette. Kérelmében előadta, hogy a bérleti szerződést az eredeti, azaz **19.292,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** megállapítása mellett szeretné újra bérbe venni.

A bérlőnek az önkormányzat felé 2017. január 31. napjáig lejárt bérleti díj tartozása nincs.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a ROAND Bt. a nemzeti vagyónról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban. A bérleti szerződés megkötésekor a bérlő 73.505,- Ft óvadékot fizetett, amely nem került részére visszafizetésre. **A helyiséget a bérlő birtokában tartja.**

*[Handwritten signature]*  
1

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. december 16. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. január 13. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 2.890.000,- Ft** (115.492,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **műhely, raktár** tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 14.450,- Ft**.

Az Önkormányzatnak a Társasház felé **közös költség fizetési kötelezettsége 6.300,- Ft/hó**.

A fenti helyiség műszaki állapota közepes, (3) besorolású, belmagassága 2,85 m. A helyiségben vizes blokk került kialakításra. A használati meleg vizet 80 literes villany bojler biztosítja. Villanyóra, vízóra van. Padozat beton, a falak festettek. Közepes állapotúak.

**Javasoljuk** a fenti helyiség újbóli bérbeadását a **ROAND Bt.** részére az általa kért jelenlegi **19.292,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj+ közüzemi díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Azért javasoljuk az eredeti bérleti díj meghagyása melletti újbóli bérbe adást, mert annak összege magasabb, mint a számított bérleti díj, továbbá magasabb, mint az Önkormányzat által fizetendő közös költség összege.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

Az Önkormányzat számára a helyiség folyamatos bérbeadása előnyös, mivel azzal az Önkormányzat bérleti díj bevételehez jut. A bérlőnek ezen túl kötelessége a bérleti szerződés tartama alatt gondoskodni a helyiség jó állapotának fenntartásáról.

A bérbeadással kapcsolatos döntés meghozatala 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 bérbeadói 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.

2

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 műhely, raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év ( ) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Csobánc u. 8. szám** alatti, 35914/0/A/1 hrsz.-ú, **25 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **ROAND Építőipari és Szolgáltató Betéti Társaság** (Cg.: 13-06-048112, székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Üdülősor 235., képviseli: Kovácsné Csehi Andrea üzletvezetésre jogosult tag) részére, **műhely, raktár** tevékenység céljára, **19.292,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. február 20.

- 2.) 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 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. március 31.

- 3.) eltekint a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdésében előírt 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésére vonatkozó kötelezettségtől, tekintettel arra, hogy a **ROAND Építőipari és Szolgáltató Betéti Társaság** (Cg.: 13-06-048112, székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Üdülősor 235., képviseli: Kovácsné Csehi Andrea üzletvezetésre jogosult tag) a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet szerinti óvadék összegét a korábbi bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette és az óvadék összegével a felek nem számoltak el a bérleti jogviszony megszüntetésekor.

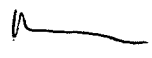
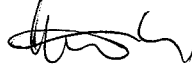
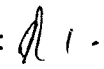
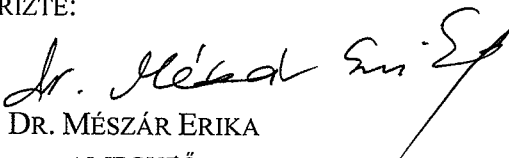
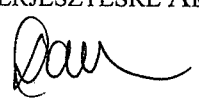
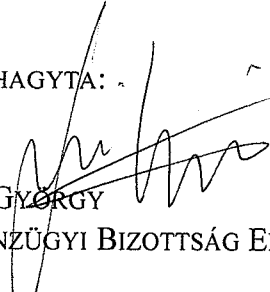
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. február 20.

*[Handwritten signature]*  
3

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. február 14.

  
**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2017 FEBR 14.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	2017 FEBR 14.  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE