

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 8-i ülésére

**Tárgy: Kudron Anna egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szilágyi u. 5. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában**

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

Készítette: Makai Tímea 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, Szilágyi u. 5. szám** (bejárat a II. János Pál pápa tér felől) alatti, 34686/0/A/3 hrsz.-ú, 39 m<sup>2</sup> alapterületű üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet és műhely** besorolással szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 albetét található, melyből az Önkormányzatnak 3 nem lakás céljára szolgáló helyisége van, és mind a 3 üres, önkormányzati tulajdonú lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.494,- Ft/hó.

A fenti helyiség 2016. január 07-én került birtokbavételre. A birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, felújításra szoruló, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az ingatlan két helyiségből áll, mindkét helyiségnek van utcai bejárata. A bal oldali helyiségben egy kb. 8,0 m<sup>2</sup>-es galéria található. A helyiségben gáz és elektromos mérőóra van.

**Kudron Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1027 Budapest, Erőd u. 18. fsz.2.; adószám: 67896062-1-41; vállalkozás kezdete: 2016. 11. 01., vállalkozói igazolvány szerint végzett főtevékenység: egyéb alkotóművészeti tevékenység) 2017. március 22-én kérelmet nyújtott be a tárgybani helyiség varroda, ruhajavítás, ruhatervezés, workshop céljára történő bérbevételére. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

Az Avant.Immo Kft. által 2016. június 1-én készített és Gódor László független szakértő által 2016. december 7. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **11.880.000,- Ft** (304.595,-Ft/m<sup>2</sup>). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 59.400,- Ft + ÁFA.**

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **számított nettó havi bérleti díj: 41.580,-Ft.**

**Nem javasoljuk** a tárgybeli helyiség bérbeadását Kudron Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1027 Budapest, Erőd u. 18. fsz. 2.; adószám: 67896062-1-41; vállalkozás kezdete: 2016. 11. 01.) részére a **csökkentett számított bérleti díjon, azaz 41.580,-Ft/hó + ÁFA** összegben, mivel azt sem a helyiség műszaki állapota sem a kerületen belüli elhelyezkedése nem indokolja.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását **Kudron Anna egyéni vállalkozó** (székhely: 1027 Budapest, Erőd u. 18. fsz. 2.; adószám: 67896062-1-41; vállalkozás kezdete: 2016. 11. 01.) részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, varroda, ruhajavítás, ruhatervezés, workshop céljára, a **számított bérleti díj összegén, azaz 59.400,-Ft/hó + ÁFA összegben.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001 (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem érint HVT területet.

## **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 tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj előirányzatát.

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 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.

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, a helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörömépítés, varroda) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pontja értelmében üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30%-kal csökkenthető.

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, Szilágyi u. 5. szám alatti, 34686/0/A/3 hrsz.-ú, 39 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kudron Anna egyéni vállalkozó (székhely: 1027 Budapest, Erőd u. 18. fsz.2.; adószám: 67896062-1-41; vállalkozás kezdete: 2016. 11. 01.) részére, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, varroda, ruhajavítás, ruhatervezés, workshop céljára, 59.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 8.

- 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó 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: 2017. 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, 2017. május 02.


  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató



KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

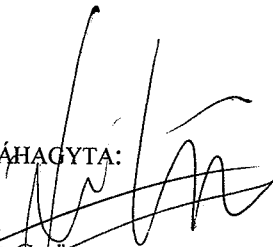
LEÍRTA: MAKAI TÍMEA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:   
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  
  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:   
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE