

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.6..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 29-i ülésére

**Tárgy: NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nagyuvaros u. 26. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában**

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, Nagyuvaros utca 26. szám alatti, 35082/0/A/0 hrsz.-ú 40 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

A 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő épületben összesen 31 db bérlemény található, ebből 4 db nem lakás céljára szolgáló bérlemény, melyből 1 db bérlő által használt. A helyiség mellett 27 lakás bérlő által lakott.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyban helyiség 2009. április 21-én került birtokbavételre. A helyiség állapota közepes, (3) műszaki besorolású. Bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Belmagassága 4,0 m. A bejárati ajtó fémszerkezetű, üvegezése törött. Két helyiségből áll, melyek parapet konvektorral fűthetők. A padozat beton, közepes állapotú, a burkolatok szintén közepes állapotúak. Az ingatlanban villany, víz és gáz közmű található. Gázóra, villanyóra van, vízóra nincs.

A fenti helyiségre a **NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Mátyás tér 2.; cégjegyzékszám; 01-09-928926; adószáma:1498624-1-42; képviseli: Nagy Oszkár ügyvezető) 2017. május 5-én bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **iroda és raktár** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft. a kerületben bérel a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 2. számú ingatlanon belül egy önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget üveges műhely tevékenység céljára. A NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft.-nek a bérelt helyiségre 2017. április 30. napjáig nincs tartozása.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Cégek kivonat tanúsága szerint a cég egyedüli tagja ellen két végrehajtási eljárás van folyamatban, a tag vagyoni részesedése lefoglalásra került. A NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft. 2017.

április 04-i keltezéssel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kibocsátott igazolást nyújtott be, mely szerint az egyszemélyes NAGYCÉG Üveges és Képkerevező Kft-nek nincs tartozása.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége: **2.174,- Ft/hó.**

Az Avant.Immo Kft. által 2017. február 26. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. március 6. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.130.000,- Ft** (303.284,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **irodai és raktározási tevékenységhez** tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 80.867,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 40.434,- Ft.**

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 HVT területre esik. A RÉV8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak akadálya nincs.

**Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagyuvaros utca 26. szám alatti, 35082/0/A/0 hrsz.-ú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a NAGYCÉG Üveges és Képkerevező Kft. részére, iroda és raktározási tevékenység céljára a számított 80.867,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon, tekintettel a helyiség közepes műszaki állapotára, valamint arra, hogy a helyiség több mint 8 éve üres.**

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagyuvaros utca 26. szám alatti, 35082/0/A/0 hrsz.-ú, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a NAGYCÉG Üveges és Képkerevező Kft. (székhely: 1082 Budapest, Mátyás tér 2.; cégjegyzékszám: 01-09-928926, adószám:1498624-1-42; képviseli: Nagy Oszkár ügyvezető) részére, iroda és raktározási tevékenység céljára, a számított bérleti díj összeg 25 %-kal történő csökkentésével, azaz 60.650,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A bérleti díj csökkentését a helyiség műszaki állapota és az indokolja, hogy több mint 8 éve üres, azonban a 25 %-nál nagyobb mértékű bérleti díj csökkentés már nem indokolt figyelemmel arra, hogy a helyiség a kerület fejlődő részén helyezkedik el, a ház teljes felújítása nemrég fejeződött be, továbbá a kérelmező a jelenlegi önkormányzati bérleményére is rendszeresen fizeti a bérleti díjat.**

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon tovább.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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 bérbeadási 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 bérbeadási 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 Rendelet 5. § (3) bekezdése szerint a HVT területen lévő helyiség a RÉV8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe.

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.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, utcai földszinti helyiségben történő irodai és raktározási tevékenységekhez 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. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros utca 26.** szám alatti, 35082/0/A/0 hrsz-ú **40 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 **NAGYCÉG Üveges és Képkeretező Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Mátyás tér 2.; cégjegyzékszám: 01-09-928926, adószám:1498624-1-42; képviseli: Nagy Oszkár ügyvezető) részére, **iroda és raktározási tevékenység céljára, 60.650,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. május 29.




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, valamint a rendelet 14. § (2) bekezdése szerint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését 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 23.

  
**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

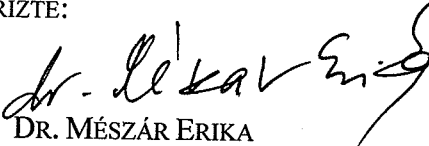
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ 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

