

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Orczy út 16. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett kérelmek elbírálására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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 16. szám alatti, 38745/2/A/1 hrsz.-ú, 68 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, udvari bejárattal, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 9 albetét található, melyből 2 van önkormányzati tulajdonban, 1 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 bérlő által lakott lakás. A fenti albetét 2008. július 29-én került birtokbavételre. A 3 helyiségből álló műhely belmagassága 3,0 m, minden közművel rendelkezik, víz, villany és gázórával felszerelt, WC és mosdó kialakításra került. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja, a fűtés vegyes tüzelésű kályhával kivitelezhető, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 14.280,- Ft/hó.

- 1.) [REDACTED] és [REDACTED] (HB-598/1/2017) **magánszemély** 2017. június 23. napján kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség raktározás tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. **Bérleti díj ajánlata: 15.000,- Ft/hó + ÁFA.**
- 2.) **Király Imre egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt.69; vállalkozói ig. szám: EV 51116354; adószám: 68029612-1-42) 2017. június 21. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **iroda** (ingatlanközvetítés) **tevékenység** céljára történő bérbevétele. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. **Bérleti díj ajánlata: 28.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A Grifon Property Kft. által 2017. július 3. napján készített és Gódor László ingatlanforgalmi értékbecslő által 2017. július 5. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.900.000,- Ft (72.059,- Ft/m<sup>2</sup>).**

*[Handwritten signature]*

- 1) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari pincszinti helyiségben végzett **raktározás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 24.500,- Ft.**
- 2) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari pincszinti helyiségben végzett **irodai** tevékenység esetén 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 32.667,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj** 6%-os szorzóval számolva: **12.250,- Ft**, 8%-os szorzóval számolva: **16.333,- Ft.**

**Nem javasoljuk** egyik kérelmező részére sem a tárgyi helyiség bérleti díjának megállapítását 50%-kal csökkentett összegben, mivel mindketten tettek bérleti díj ajánlatot, amely az Önkormányzat részére kedvezőbb.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a [REDACTED] és [REDACTED] **magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** céljára a felajánlott **15.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, mivel a másik kérelmező magasabb bérleti díj ajánlatot tett.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Király Imre egyéni vállalkozó** részére (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69.; vállalkozói ig. szám: EV 51116354; adószám: 68029612-1-42) határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** (ingatlanközvetítés) tevékenység céljára, a **számított 32.667,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon** történő bérbeadását, mivel a helyiség 2008. július 28. óta üresen áll és a birtokbavétel óta nem volt érdeklődés.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Király Imre egyéni vállalkozót** részére (székhely:1085 Budapest, József krt. 69.; vállalkozó ig. szám:EV 51116354; adószám:68029612-1-42) határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** (ingatlanközvetítés) tevékenység céljára, az általa ajánlott összegben, azaz **28.000,- Ft/hónap+ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével. Azért javasoljuk a kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a helyiségre birtokbavétele óta nem volt bérbevételi kérelem.

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



### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bére adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bére adásával a bérlő gondoskodna a helyiség felújításáról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

Amennyiben nem adja bére a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös 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 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 szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari pinceszinti raktározás 6%, illetve a nem nevesített, és szeszarusítást nem tartalmazó (iroda-ingatlanközvetítés) tevékenységi körök esetén a 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.) **nem járul hozzá** [REDACTED] és [REDACTED] **magánszemély** (HB-598/1/2017) részére történő bérbeadásához a tárgyi helyiség határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás tevékenység** céljára, **15.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 14.

- 2.) **hozzájárul** a fenti helyiség bérbeadásához **Király Imre egyéni vállalkozó** részére (székhely:1085 Budapest, József krt. 69.; vállalkozó ig. szám: EV 51116354; adószám:68029612-1-42) határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** (ingatlanközvetítés) tevékenység céljára, **28.000,- Ft/hónap+ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 14.


- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

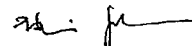
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. augusztus 8.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

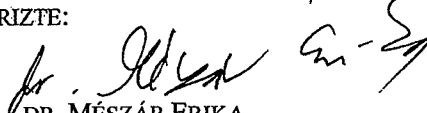
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

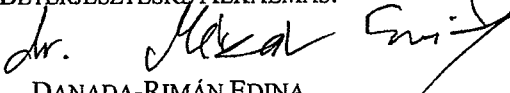

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

JÓVÁHÁGÍTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE