

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 4-i ülésére

**Tárgy: Lengyel Judit egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. 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, Somogyi Béla u. 20.** szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz.-ú, **23 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 33 db albetét található, melyből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van önkormányzati tulajdonban. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekből 1 db üres. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2015. február 16-án került birtokbavételre. Az utca felől önállóan megközelíthető. A bejárati ajtó és portálablak fémredőnyvel védett. Az üzlettérre és vizesblokkra osztott helyiség belmagassága: 3,2 m. A padozat beton, járólappal burkolt, a falak vakoltak, festettek, csempézettek. A vizesblokkban kialakított mosogató, mosdó és WC van, a használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Villanyórával felszerelt. A gáz kivételével minden közmű adott. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.305,- Ft/hó.**

Bóni Aladár egyéni vállalkozó 2017. április 19. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **hangszerjavítás** céljára történő bérbevétele iránt, melyet a T. Bizottság az 536/2017. (VI.26.) számú határozatában jóváhagyott. Bóni Aladár az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú rendelet 18. § (1) bekezdés értelmében engedélyezett határidőben a 2017. június 29-én elektronikus úton kiküldött 536/2017. (VI.26.) számú határozatról szóló értesítésre, valamint a 2017. július 3-án küldött ismételt felszólításunk ellenére sem jelentkezett a szerződés megkötése céljából. Az OPTEN cégtár tanúsága szerint Bóni Aladár 2017. július 05.-től szünetelteti vállalkozói tevékenységét.

**Javasoljuk** a T. Bizottságnak, hogy az 536/2017. (VI.20.) számú határozatát vonja vissza.

**Lengyel Judit egyéni vállalkozó** (székhely: 1136 Budapest, Pannónia u. 43. 1/4.; nyilvántartási szám: 50537970; adószám: 67641697-1-41) 2017. május 13-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. 36423/0/A/1 hrsz.-ú 23 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában. A helyiségben **élelmiszer kereskedelmi alapellátást** (kézműves sütemények és élelmiszerek előállítás és forgalmazása) kíván végezni.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A **GRIFTON Property Kft.** által 2017. május 9. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. május 15. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9. 100.000,- Ft** (395.652,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **kereskedelmi alapellátás** (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 45.500,- Ft.**

Üres, 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesíthető azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **22.750,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Lengyel Judit egyéni vállalkozó** (székhely: 1136 Budapest, Pannónia u. 43. 1/4.; nyilvántartási szám: 50537970; adószám: 67641697-1-41) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **élelmiszer kereskedelmi alapellátás** (kézműves sütemények és élelmiszerek előállítása és forgalmazása) tevékenység céljára az 50%-kal **csökkentett 22.750,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon** történő bérbeadását, annak ellenére sem, hogy a helyiség már 2 éve üres, mivel a helyiség a kerület frekventált részén helyezkedik el, megfelelő állapotú és jó felszereltséggel rendelkezik.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Lengyel Judit egyéni vállalkozó** (székhely: 1136 Budapest, Pannónia u. 43. 1/4.; nyilvántartási szám: 50537970; adószám: 67641697-1-41) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **élelmiszer kereskedelmi alapellátás** (kézműves sütemények és élelmiszerek előállítása és forgalmazása) **tevékenység céljára** a számított **45.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, a helyiség állapotára, jó felszereltségére és frekventált elhelyezkedésére való tekintettel.

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 esik HVT területre.

## 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 bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe 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) 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) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése szerint a bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell.

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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszarusítás nélkül tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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

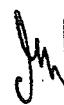
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **visszavonja** az 536/2017. (VI.26.) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. szeptember 4.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz.-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Lengyel Judit egyéni vállalkozó** (székhely: 1136 Budapest, Pannónia u. 43. 1/4.; nyilvántartási szám: 50537970; adószám: 67641697-1-41) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **élelmiszer kereskedelmi alapellátás** (kézműves sütemények és élelmiszerek előállítás és forgalmazása) **tevékenység** céljára, **45.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. szeptember 4.



3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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. október 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

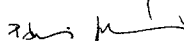
Budapest, 2017. augusztus 29.




**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



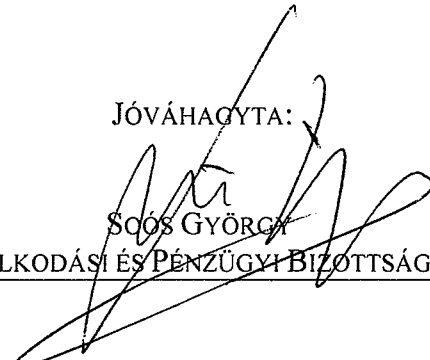
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

