

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.1. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. november 20-ai ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség határozott időre történő bérbeadására**

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, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám alatti, 35030/0/A/2 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, galériás földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 35 db albetét található, melyből 6 db van önkormányzati tulajdonban, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 üres, 1 bérlő által használt) és 4 lakás (3 bérlő által lakott, 1 üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2015. október 29-én került birtokbavételre. A helyiség víz-és villany közművel rendelkezik. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **13.269,- Ft/hó.**

A **Magyarországi Dekorátorok és Kirakatrendezők Szövetsége** (nyilvántartási szám: 01-02-0011700; székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 46. I. 6.; adószám: 18256419-2-42; képviseli: Sándor Miklós) 2017. november 3-án, elektronikus úton nyújtott be kérelmet a fenti helyiség kiállító helyszín céljából – határozott időre 2017. november 20. napjától 2017. december 20. napjáig – történő bérbevitelével kapcsolatban. Osztrák művészek és a Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium dekorátor szakos diákjainak közreműködésével kívánnak egy kiállító teret bemutatni. Az Önkormányzathoz érkezett megkeresésükben azt kérték, hogy csak egy jelképes bérleti díjat állapítsanak meg részükre, mivel a kiállítási projekt anyagilag nem támogatott, és pénzügyi keret sem áll rendelkezésre az iskolának. A helyiséget, mint egy kirakatot akarják kiállító térként használni. Kérik továbbá, hogy a három havi óvadék összegétől, valamint a szerződés közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségétől tekintsen el az Önkormányzat.

Az **Avant.Immo Kft.** által 2017. november 4. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. november 6-án jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.650.000,- Ft** (318.565,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, kiállító terem tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 73.250,- Ft.**

Üres, 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **36.625,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Magyarországi Dekorátorok és Kirakatrendezők Szövetsége** (nyilvántartási szám: 01-02-0011700; székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 46. I. 6.; adószám: 18256419-2-42; képviseli: Sándor Miklós) részére számított, azaz 73.250,-Ft bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, mivel a helyiségben gazdasági tevékenység végzése nem lesz, csak kiállítóterként kerül rövid időre hasznosításra.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Magyarországi Dekorátorok és Kirakatrendezők Szövetsége** (nyilvántartási szám: 01-02-0011700; székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 46. I. 6.; adószám: 18256419-2-42; képviseli: Sándor Miklós) részére, határozott időre 2017. november 20. napjától december 20. napjáig, a **csökkentett bérleti díj összegén, azaz 36.625,-Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.** Javasoljuk a csökkentett bérleti díj megállapítását, mivel gazdasági tevékenység végzésére nem kerül sor, és az Önkormányzat számára is előnyös, mert ez alatt az időszak alatt a helyiség használata után bérleti díj bevétele lesz. Továbbá a rendezvény népszerűsítő hirdetőanyagokon az Önkormányzat feltüntetésre kerül, mint támogató szervezet.

**Javasoljuk** a fentebb írtakra figyelemmel, és a rövid időtartamú bérbeadásra, hogy a három havi bérleti díj óvadékként történő megfizetésétől, valamint a közjegyzői okiratba foglalástól az Önkormányzat tekintsen el.

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 II., illetve HVT V. területre esik, a Magdolna Negyed Program II. ütemében került felújításra a társasház, fenntartási kötelezettséggel nem érintett. A RÉV8 Zrt. részéről a bérbeadásnak nincs akadálya.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség határozott idejű bérbeadásához 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.

Amennyiben nem kerül bérbeadásba a helyiség, kiadásként az Önkormányzatot terheli továbbra is a közös költség fizetési kötelezettség.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2017. évi bérleti díj bevételt.

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 12. § (1) bekezdése értelmében új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönten. A bérleti szerződés:

a) határozott időre,

b) határozatlan időre köthető meg.

A Rendelet 12. § (2) bekezdése szerint a bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

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 14. § (4) bekezdése szerint a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult az óvadék összegének mérséklésére.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja szerint a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni.

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 közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja 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 nem lakás céljára szolgáló helyiség határozott időre történő 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, Nagy Fuvaros u. 3/A. szám** alatti, 35030/0/A/2 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti galériás nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Magyarországi Dekorátorok és Kirakatrendezők Szövetsége** (nyilvántartási szám: 01-02-0011700; székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 46. I. 6.; adószám: 18256419-2-42; képviseli: Sándor Miklós) részére, határozott időre 2017. november 20. napjától 2017. december 20. napjáig, kiállító terem tevékenység céljára **36.625,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. november 20.

- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

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

- 3.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésétől eltekint.

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

- 4.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlet általi elkészíttetésétől eltekint.

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


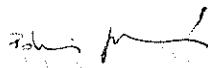

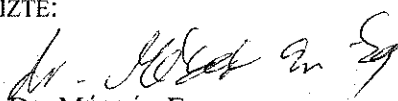
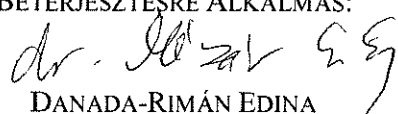

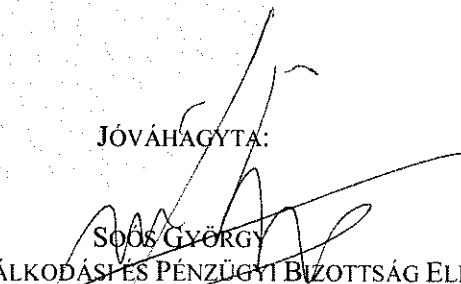
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2017. november 14.



**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

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

