

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.2.  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Descartes & Sullivan Publishing Bt. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Baross u. 17. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában**

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

Készítette: Deák Nikolett 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, Baross u. 17. szám alatti, 36756/0/A/2 hrsz.-ú, 30 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 21 db albetét található, melyből 3 darab önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (2 üres, 1 bérlő által bérelt), lakás nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. szeptember 14. napján került birtokbavételre. Az utca felől önállóan megközelíthető. Az albetét 4 helyiségből áll. A helyiségek belmagassága: 4,15 m. A helyiségnek redőnyös, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja van. Az eladótérben járólappal burkolat és téglaburkolatú, bélelt kéményes gázkonvektor található. A járólappal burkolaton repedések látszanak. A galéria 16 nm, belmagassága 1,8 m. A raktárban WC-kézművet, konyhát és zuhanyzót alakítottak ki. A konyhában közepes minőségű konyhabútor, mosogató, alsó elhelyezkedésű elektromos bojler és gáztűzhely van. Az ingatlanban minden közmű adott, villany és vízáramlás felszerelt. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású. Rendeltetészerű használatra alkalmas.

A vízáramlás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **8.770,- Ft/hó.**

**Descartes & Sullivan Publishing Bt.** (székhely: 1119 Budapest, Tétényi út 38/b 5. em. 18.; cégjegyzékszám: 0106776380; adószám: 22352075-1-43) 2017. október 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **kereskedelem (ruházati) és műhely tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt.

  
1

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az **Avant.Immo Kft.** (Bártfai László) által 2017. október 25. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. október 30. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.910.000,- Ft** (463.807,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **kereskedelem (ruházati)** tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 92.733,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **műhely** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 69.550,- Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 5. pont p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható. Figyelemmel erre **a kérelmező esetében a bérleti díj a kereskedelem (ruházati) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzó alapján havi nettó 92.733,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Descartes & Sullivan Publishing Bt.** (székhely: 1119 Budapest, Tétényi út 38/b 5. em. 18.; cégjegyzékszám: 0106776380; adószám:22352075-1-43) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kereskedelem (ruházati) és műhely** tevékenység céljára a számított **92.733,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 III. területre esik, azonban a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

## **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 állapotának 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 2018. 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 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 kereskedelem (ruházati) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, a műhely tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 5. pont p) alpontja alapján, ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható.

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 **Baross u. 17. szám** alatti, **36756/0/A/2** hrsz.-ú, 30 m<sup>2</sup> alapterületű üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Descartes & Sullivan Publishing Bt.** (székhely: 1119 Budapest, Tétényi út 38/b 5. em. 18.; cégjegyzékszám: 0106776380; adószám:22352075-1-43) részére, **kereskedelem (ruházati)** és műhely tevékenység céljára, **92.733,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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



- 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. december 31.

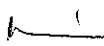
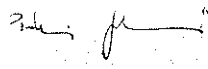

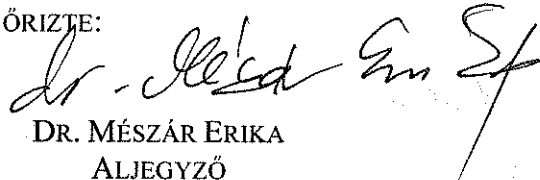

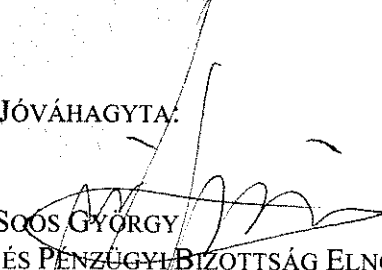
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2017. november 28.



**Bozsik István Péter**  
Vagyongazdálkodási igazgató

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

