

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Sano Trade Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 33. 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, Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ű, tulajdoni lapon **23 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup>** galéria (32 m<sup>2</sup>) alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda - üzlet** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, melyből 6 darab van önkormányzati tulajdonban, ebből 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (4 üres, 1 bérlő által bérelt). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2016. augusztus 18. napján került birtokbavételre. Az utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlanban minden közmű adott, villany és vízórával felszerelt. Az utcafronti iroda üzlettérből és galérián kialakított irodából áll. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, a belső ajtók fa és műanyag szerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású. Rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2.520,- Ft/hó.**

**Sano Trade Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Munkás u. 3/A. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-271711; adószám: 25378494-1-42, képviseli: Ludman Sándor ügyvezető) 2017. szeptember 20. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **vegyes kiskereskedelem szeszárusítással tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt.

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

A **GRIFTON Property Kft.** által 2017. szeptember 26. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. november 8. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.100.000,- Ft** (284.375,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással** tevékenységhez tartozó 10 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 75.833,- Ft.**

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **53.083,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Sano Trade Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Munkás u. 3/A. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-271711; adószám: 25378494-1-42, képviseli: Ludman Sándor ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással** tevékenység céljára tekintettel arra, hogy az önkormányzat elsősorban kisiparos és kézműves tevékenység végzésére kívánja hasznosítani, a Népszínház utca mesterségek utcája jellegének tervezett kialakítása miatt.

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. – HVT V. 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 döntés célja a helyiség bérbevételére érkezett kérelem elbírálása.

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

Amennyiben nem kerül bérbeadásba a helyiség, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot. Továbbá hasznosítás nélkül a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása negatívan 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 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 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, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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 **nem járul hozzá** a Budapest **VIII. Népszínház u. 33.** szám alatti, 35056/0/A/11 hrsz.-ú, tulajdoni lapon **23 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup>** galéria (32 m<sup>2</sup>) alapterületű üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Sano Trade Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Munkás u. 3/A. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-271711; adószám: 25378494-1-42, képviseli: Ludman Sándor ügyvezető) részére, **vegyes kiskereskedelem szeszárusítással tevékenység** céljára.

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

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



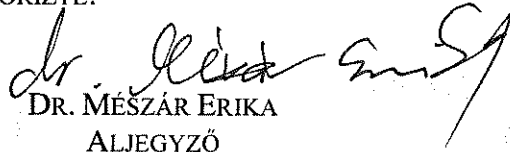
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DEÁK NIKOLETT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / 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

