

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44  
.....4. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. május 28-i ülésére

**Tárgy: A RAUF Műszaki Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 24. 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. 24.** szám alatti, 34681/0/A/5 hrsz.-ú, **26 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 60 db albetét található, melyből 7 darab önkormányzati tulajdonú, 5 db nem lakás céljára szolgáló üres helyiség van, és 2 db lakás (bérlők által lakott). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2017. november 2. napján került birtokbavételre. A helyiség az utca felől önállóan megközelíthető. A földszint és az egyterű galéria magassága egyaránt 2,2 m, a teljes belmagasság 4,6 m. A galéria területe kb. 14 nm. A gázon kívül minden közmű adott. A bejárati ajtó és ablak műanyag szerkezetű, az ablak fix fémráccsal védett, jó állapotú. A belső ajtók faszerkezetűek, a padozat beton, földszinten járólappal burkolt, a galéria parkettázott, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek. A fűtést elektromos kazán, hőleadó radiátor és a földszinten a padlóba épített fűtőcsövek adják. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő biztosítja. A helyiségben felszerelt légkondicionáló található. Az ingatlan összességében jó állapotban van, (4) műszaki besorolású, rendeltetészerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **17.080,- Ft/hó.**

**A RAUF Műszaki Kft.** 2017. december 08. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség kiskereskedelem adás-vétel, műszaki áruk értékesítése) tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 277/2018. (IV.16.) számú határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához a **RAUF Műszaki Kft.** részére.

**A RAUF Műszaki Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 24.; cégjegyzékszám: 01-09-183546; adószám: 24810432-2-42; ügyvezető: Maknse Beatrix) 2018. április 4. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **kereskedelem (antik, régiség, óra-ékszer értékesítése) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart a kérelmező. A cég főtevékenysége: iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem. A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

*Jw*

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **RAUF Műszaki Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2018. március 2. napján készített és Gódor László független szakértő által 2018. március 07. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.700.000,- Ft** (526.923,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **kereskedelem (antik, régiség, óra-ékszer értékesítése) tevékenység** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 68.500,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **RAUF Műszaki Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 24.; cégjegyzékszám: 01-09-183546; adószám: 24810432-2-42; ügyvezető: Maknes Beatrix) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kereskedelem (antik, régiség, óra-ékszer értékesítése) tevékenység** céljára tekintettel arra, hogy az Önkormányzat elsősorban kisiparos és kézműves tevékenység végzésére kívánja hasznosítani a helyiséget, 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 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 bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik 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 negatívan 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a **kereskedelem (antik, régiség, óra-ékszer értékesítése)** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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. kerület, Népszínház u. 24 szám alatti, 34681/0/A/5 hrsz.-ú, 26 m<sup>2</sup> alapterületű üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a RAUF Műszaki Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 24.; cégjegyzékszám: 01-09-183546; adószám: 24810432-2-42; ügyvezető: Maknse Beatrix) részére, kereskedelem (antik, régiség, óra-ékszer értékesítése) tevékenység céljára.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. május 28.

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, 2018. május 22.

**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