

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 2018. június 11-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett kérelem elbírálására**

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, Baross u. 86. (a helyiség bejárata a Szűz utca felől)** szám alatti, 35527/2/A/75 hrsz.-ú, összesen **42 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti (galériás) nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 79 albetét található, melyből 5 darab van önkormányzati tulajdonban. Ebből 4 db nem lakás céljára szolgáló albetét (2 db üres, 2 db bérleti joggal terhelt), valamint 1 db bérlo által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2010. augusztus 04. napján került birtokbavételre, közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.678,- Ft/hó.

A **MELTER-BAU Kft.** (székhely: 1188 Budapest, Nemes u. 15.; cégjegyzékszám: 01 09 996290; adószám: 13737137-2-43; képviseli: Urbán Csaba József ügyvezető) 2018. április 17. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A helyiséget szépségipari tevékenység (fodrászat, fizikai közérzet javító szolgáltatás) céljára szeretné használni. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek.

Bérleti díj ajánlata: **50.000,-Ft/hó + ÁFA.**

A **MELTER-BAU Kft.** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adóbevallási kötelezettségének eleget tett.

Az Avant.Immo Kft. által 2018. április 30. napján készített és 2018. május 28. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 18.630.000,- Ft** (443.571,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: **fodrászat**, kozmetika, műkörömpépítés, varroda) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 93.150,- Ft.**



Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 46.575,-Ft.**

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. A RÉV8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a számított, azaz **93.150,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegén, tekintettel arra, hogy a helyiség birtokbavétele óta – közel 8 éve – üresen áll, továbbá a mellékutcsról közelíthető meg.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a csökkentett számított, azaz **46.575,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén**, mivel a kérelmező adott bérleti díj ajánlatot, amely ha minimálisan is, de meghaladja a csökkentett összeget.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a **MELTER-BAU Kft.** (székhely: 1188 Budapest, Nemes u. 15.; cégjegyzékszám: 01 09 996290; adószám: 13737137-2-43; képviseli: Urbán Csaba József ügyvezető) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, szépségipari tevékenységek (fodrászat, fizikai közérzet javító szolgáltatás) céljára, az általa ajánlott **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

## **II. A beterjesztés 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 helyiség bérbeadása esetén a bérlő fizetné a helyiség üzemeltetési közös költségét, a bérbeadásból befolyó bérleti díj pedig plusz bevételt is jelentene az Önkormányzatnak. 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 és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételeit.

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 13. § (4) bekezdés c) pontja szerint: A szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen, ha bérlo kéri és nem ellentetes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlo ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlo 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) bekezdés szerint a bérlo 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 lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörömépítés, varroda) 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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 86. szám alatti, 35527/2/A/75 hrsz.-ú, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti (galériás) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a MELTER-BAU Kft. (székhely: 1188 Budapest, Nemes u. 15.; cégjegyzékszám: 01 09 996290; adószám: 13737137-2-43; képviseli: Urbán Csaba József ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével szépségipari tevékenység (fodrászat, fizikai közérzet javító szolgáltatás) céljára, 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 11.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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 bérlo.

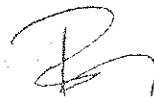


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. július 31.

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

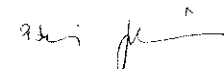
Budapest, 2018. június 05.



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

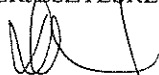
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



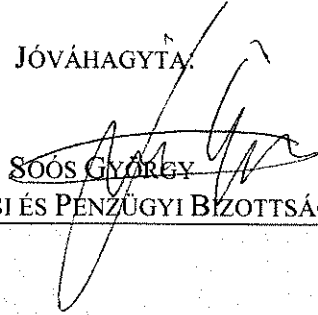
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE