

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 11-i ülésére

**Tárgy: A Korunk Hőse Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. 23. szám alatti utcai bejáratú, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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, Koszorú u. 23. szám alatti, 35267/0/A/4 hrsz.-ú, 57 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 25 albetét található, amelyből 10 önkormányzati tulajdonú, 6 lakás (3 üres, 3bérlő által lakott) és 4 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.**

A fenti helyiség 2011. február 1. napján került birtokbavételre. Az ingatlan két helyiségből, valamint egy leválasztott vizesblokkból áll. Az ingatlan a gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A bejáratú ajtó faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, metlachelval burkolt. A falak vakoltak, több helyen vakolatleválás látható. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található. Az ingatlan műszaki állapota gyenge (2), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **17.875,- Ft/hó.**

A **Korunk Hőse Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-290119, adószám: 25805675-2-43, székhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 144., képviselő: Kóczián Péter ügyvezető) 2018. április 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **lakossági kisipari foglalkozás (fodrászat) tevékenység** céljára történő bérbevétele iránt. A cég főtevékenysége: Személygépjármű-, könnyűgépjármű-kereskedelem. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz. A kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Korunk Hőse 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 cégkivonat alapján 2017. október 9. óta több végrehajtási eljárás is folyamatban van a cég ellen. A végrehajtást kérők között szerepel a Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt., a Budapest Főváros Önkormányzata, Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata, Budapest Főváros XIII. ker. Önkormányzata és a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága Hátralékkezelési Osztálya is.

A **Grifon Property Kft.** Toronyi Ferenc által 2018. május 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. június 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.500.000,- Ft (289.474,- Ft/m<sup>2</sup>).**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **lakossági kisipari foglalkozás (fodrászat) tevékenységhez** tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 82.500,- 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: **41.250,- Ft.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **Korunk Hőse Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-290119, adószám: 25805675-2-43, székhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 144., képviselő: Kóczián Péter ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari foglalkozás (fodrászat)** tevékenység céljára, tekintettel arra, hogy a cég ellen több végrehajtási eljárás is folyamatban van.

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 fogalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a **lakossági kisipari foglalkozás (fodrászat)** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

*JW*  
2

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres legalább 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.

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, Koszorú u. 23. szám** alatti, 35267/0/A/4 hrsz.-ú, **57 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Korunk Hőse Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-290119, adószám: 25805675-2-43, székhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 144., képviselő: Kóczyán Péter ügyvezető) részére, **lakossági kisipari foglalkozás (fodrászat) tevékenység** céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. július 11.

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. július 4.

**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