

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.4  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 30-i ülésére

**Tárgy: Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti utcai bejáratú, üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 képezik a Budapest VIII. kerület, Légszesz utca 4. szám alatti, 34605/0/A/2 és 34605/0/A/3 helyrajzi számú, 19 m<sup>2</sup> + 28 m<sup>2</sup> összesen 47 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepelnek. A két helyiséget egybenyitották, így a 34605/0/A/2 hrsz.-ú helyiségnek külön bejárata nincs, kizárólag a 34605/0/A/3 hrsz.-ú helyiségből közelíthető meg (a továbbiakban együttesen: helyiség).

A fenti helyiség 2016. augusztus 26. napján került birtokbavételre. Az ingatlanban minden közmű adott, gépészeti berendezés és hőleadó nem található a helyiségben. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak, vízesedés és salétromosodás nyomai láthatóak. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 18 albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonban van 2 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **12.784,- Ft/hó.**

**Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 51913292; adószám: 68554578-1-42; székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros u. 9. B. ép. 4. em. 16. ajtó) 2018. február 26. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **varróműhely** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.



Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte. **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** 2018. február 12. napján kelt 2018. december 31. napjáig tartó határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik a Budapest VIII. kerület, Berzsenyi Dániel utca 5. szám alatti (hrsz.: 34615/0/A/0) önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében lakossági kisipari szolgáltatás (varroda) tevékenységre. A kérelmezőnek 2018. június 30. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A **Grifton Property** által (Toronyi Ferenc) 2018. április 27. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. június 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.600.000,- Ft** (161.702,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, műhely tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 38.000,- 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 26.600,- Ft**.

**Nem javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását a csökkentett **26.600,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, tekintettel a helyiség kerületen belüli elhelyezkedésére és műszaki állapotára.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 51913292; adószám: 68554578-1-42; székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros u. 9. B. ép. 4. em. 16. ajtó) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **varróműhely tevékenység céljára, a számított 38.000,- 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 területet nem érint. 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 és üzemeltetési közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

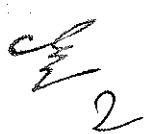
Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő 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 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 műhely tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

...../2018. (VII. 30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, **Légszesz utca 4. szám** alatti, **34605/0/A/2 és 34605/0/A/3** hrsz.-ú épületben található, **19 m<sup>2</sup> + 28 m<sup>2</sup> összesen 47 m<sup>2</sup> alapterületű üres, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével Lkhamsuren Otgonjargal egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 51913292; adószám: 68554578-1-42; székhely: 1081 Budapest, Kis Fuvaros u. 9. B. ép. 4. em. 16. ajtó) részére **varróműhely tevékenység céljára 38.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. július 30.

- 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: 2018. augusztus 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

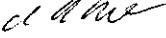
Budapest, 2018. július 24.

  
**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:

  
DÁKADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

  
4