

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.13. sz. napirend  
PDT

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/b. és Kálvária tér 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 35 albetét található, amelyből 9 darab önkormányzati tulajdon, ebből 4 db nem lakás céljára szolgáló albetét (1 db bérlő által használt, 1 db jogcím nélküli használóval terhelt, 2 db üres) és 5 db lakás (4 db bérlő által lakott, 1 db üres). Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.408,- Ft/hó**

A fenti helyiség 2013. május 13. napján került birtokbavételre. Az ingatlan állapota jegyzőkönyv tanúsága szerint közepes állapotú (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az ingatlant a „Budapest-Józsefváros, Magdolna-Orczy Negyed Szociális Városrehabilitációs Program” (továbbiakban: MONP vagy Program) keretében a **Moravesik Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) – foglalkozási rehabilitáció keretében – adománybólt, kávézó tevékenység céljára szeretné bérbe venni, az üzemeltetési költség vállalása mellett.

A **Grifton Property Kft.** által 2018. február 02. napján készített és 2018. február 07. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 15.500.000,- Ft** (352.273,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, szeszmentes vendéglátás, kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 77.500,- Ft.**

JW  
7

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett **nettó számított havi bérleti díj: 38.750,- Ft.**

2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kőrís u. 3/B.** szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz.-ú, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 27 albetét található, amelyből 10 darab áll önkormányzati tulajdonban, ebből 2 db nem lakás céljára szolgáló albetét (1 bérlő által használt, 1 üres) és 8 db bérlő által lakott lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.320,- Ft/hó**, és **célbefizetés 2.520,- Ft/hó**, azaz összesen: **11.840,- Ft/hó**.

A fenti helyiség 2013. március 18. napján került birtokbavételre. Az ingatlan állapota jegyzőkönyv tanúsága szerint közepes állapotú (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az ingatlant a „Budapest-Józsefváros, Magdolna-Orczy Negyed Szociális Városrehabilitációs Program” (továbbiakban: MONP vagy Program) keretében a Moravcsik Alapítvány (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 3.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) digitális nyomdai tevékenység céljára szeretné bérbe venni, foglalkozási rehabilitáció keretében, üzemeltetési költségen.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2018. július 25. napján készített és 2018. július 25. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.800.000,- Ft** (306.250,- 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 49.000,- 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 **nettó számított havi bérleti díj: 24.500,- Ft.**

A Moravcsik Alapítvány kerületünkben két helyiséget bérel (Kálvária tér 19. és Üllői út 60-62.), melyekre nyilvántartásunk szerint 2018. július 31. napjáig hátralék nem áll fenn.

**Nem javasoljuk** egyik üres nem lakás célú helyiség bérbeadását a számított bérleti díjon, mivel mindkét helyiség birtokbavétele óta üresen áll.

**Nem javasoljuk** az üzemeltetési költségen történő bérbeadást sem, mivel az ilyen módon történő bérbeadásból nem származik bevétel az Önkormányzat részére.

**Javasoljuk Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **Moravcsik Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, foglalkozási rehabilitáció keretében, **adománybolt, kávézó (szeszessital forgalmazása nélkül)** tevékenységek céljára, a csökkentett számított azaz, **38.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

**Javasoljuk Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B. szám** alatti, 36078/0/A/27 hrsz.-ú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a **Moravcsik Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, foglalkozási rehabilitáció keretében, digitális nyomdai tevékenység céljára, a csökkentett számított azaz, **24.500,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, 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 helyiségeket magába foglaló épületek HV II. – HVT V. területre esnek. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja tárgyi helyiségek bérbevételére érkezett kérelmekkel összefüggő döntések meghozatala.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga romlik.

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

A helyiségek 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 helyiségbérlet 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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszmentes vendéglátás, kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén 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

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Moravcsik Alapítvány (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) részére, foglalkozási rehabilitáció keretében – adománybolt, kávézó (szeszital forgalmazása nélkül) tevékenységek céljára, 38.750,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

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

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B. szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz.-ú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Moravcsik Alapítvány (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) részére, foglalkozási rehabilitáció keretében – digitális nyomda tevékenység céljára, 24.500,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

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

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) -2.) pontja szerinti bérleti szerződések 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 3-3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatok 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 26.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

.....  
dr. Görhöny Ádám  
aljegyző

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE