

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2 ..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. augusztus 27-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/A. szám alatti helyiség (Hrsz: 36629/0/A/1) bérbeadása**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Paál Marcell 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, Bródy Sándor utca 23/A. szám alatti, 36629/0/A/1** helyrajzi számú, utcai bejáratú, pinceszinti, 110 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiség.

Az ingatlan leírása:

A társasházban összesen 23 albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban 2 albetét van, amelyből 1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad: 1077/10000 a társasházban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **21.600,- Ft/hó**.

A raktárhelyiség 2017. július 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

A helyiség a társasház pinceszintjén helyezkedik el, utcai bejáratral rendelkezik, előteret és két raktárhelyiséget foglal magában. Az ingatlanban villany közmű található. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek. A bejárati ajtó fémszerkezetű, a műanyag ablakok fémhálózattal védettek. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 362/2018 (V.02.) számú határozatával hozzájárult a fenti helyiség bérbeadásához a BPC Süti Kft. részére, azonban a bérleti szerződés megkötésére a rendeletben foglalt határidőn belül nem került sor.

**A FÓKAMACI Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7100 Szekszárd, Keselyűsi út 22., cégjegyzékszám: 17-09-011036, adószám: 25757565-2-17, képviselője: Folkmann Lászlóné ügyvezető) 2018. augusztus 03. napján kérelmet nyújtott be a megjelölt helyiség bérbevétele iránt. A helyiséget jövedéki nagykereskedelmi raktár (bor) tevékenység céljára szeretné használni. Kérelmező a bérleti díjra ajánlatot nem tett.

Kérelmező a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte.

A forgalmi érték, bérleti díj megállapítása

A Grifon Property (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 22. napján készített, és 2018. április 9. napján aktualizált értékbecslés szerint a raktárhelyiség **forgalmi értéke 16.300.000,- Ft** (fajlagosan: 148.182,- Ft/m<sup>2</sup>).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiségben végzett tevékenységeket figyelembe véve, az alap bérleti díj változtatható: a helyiség bérleti díja a

forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktár tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **81.500,- Ft**.

Üres, legalább 12, 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: **57.050,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **FÓKAMACI Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7100 Szekszárd, Keselyűsi út 22., cégjegyzékszám: 17-09-011036, adószám: 25757565-2-17, képviselője: Folkmann Lászlóné ügyvezető) részére sem a csökkentett **57.050,- Ft/hó + ÁFA**, sem a számított **81.500,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak** számított bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a helyiség frekventált helyen, a Palota-negyedben található, továbbá az utca adottságai, szűkösége miatt, a raktározni kívánt áruk szállítása, rakodása akadályozná a gépjárműforgalmat.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a megjelölt helyiségeket magába foglaló épület HVT III. területre esik. A RÉV8 Zrt. állásfoglalása 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 helyiségek mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról.

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 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 raktár tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30%-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, Bródy Sándor utca 23/A. szám alatti, 36629/0/A/1 helyrajzi számú 110 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiség bérbeadásához, a FÓKAMACI Kereskedelmi Kft.** (székhely: 7100 Szekszárd, Keselyüsi út 22., cégjegyzékszám: 17-09-011036, adószám: 25757565-2-17, képviselője: Folkmann Lászlóné ügyvezető) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. augusztus 27.

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. augusztus 22.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. PAÁL MARCELL REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. GÖRHÖNY ÁDÁM  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE