

2.5.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 10-i ülésére

**Tárgy: A Budapest, VIII. kerület Tavaszmező u. 19-21. szám alatti (Hrsz: 35277/0/A/9)  
üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség 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**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, 35277/0/A/9** helyrajzi számú, **13 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlan leírása:

A társasházban összesen 30 db albetét található. Ezekből 6 db van önkormányzati tulajdonban, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 1 db lakás, az önkormányzat tulajdoni hányada: 1269/10000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2015. július 24-én került vissza az Önkormányzathoz. Az ingatlan összességében közepes (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2.574,- Ft/hó**.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság **817/2017. (IX.25.)** számú határozatában úgy döntött, hogy **hozzájárul** a Budapest, VIII. kerület Tavaszmező utca 19-21. szám alatti, 35277/0/A/9 hrsz.-ú, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, de a bérleti szerződés megkötésére nem került sor.

**Maczkó Zsolt egyéni vállalkozó** (adószáma: 69150122-1-42; nyilvántartási száma: 52770577; székhelye: 1086 Budapest, Dankó utca 42. fsz/9.) 2018. augusztus 17. napján kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **iroda-raktár** tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A kérelmező ugyanakkor 2018. augusztus 17-én vagylagos bérbevételi kérelmet nyújtott be a **Budapest, VIII. kerület Lujza u. 18. szám alatti, 35422/0/A/40** helyrajzi számú, **18 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

*[Handwritten signature]*

A **GRIFTON Property Kft.** által 2017. július 20. napján készített és 2018. április 09. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 3.640.000,- Ft** (fajlagosan: 280.000,- Ft/m<sup>2</sup>).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai, raktározási tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 18.200,- Ft.**

Üres, legalább 6, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20%-kal csökkenthető, az így csökkentett nettó havi **bérleti díj: 14.560,- Ft** lenne.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Maczkó Zsolt egyéni vállalkozó** (adószáma: 69150122-1-42; nyilvántartási száma: 52770577; székhelye: 1086 Budapest, Dankó utca 42. fsz/9.) részére a 20%-kal csökkentett, azaz **14.560,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj összegén, mivel a helyiség frekventált helyen található, kedvező infrastruktúrális környezetben.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Maczkó Zsolt egyéni vállalkozó** (adószáma: 69150122-1-42; nyilvántartási száma: 52770577; székhelye: 1086 Budapest, Dankó utca 42. fsz/9.) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda-raktár tevékenység céljára**, a számított **18.200,- 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 nem esik HVT területre. A RÉV8 Zrt. részéről 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 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 bérbé 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 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 jelen pontban nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján üres legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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 Tavaszmező u. 19-21. szám alatti, 35277/0/A/9 hrsz.-ú, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **Maczkó Zsolt egyéni vállalkozó** (adószáma: 69150122-1-42; nyilvántartási száma: 52770577; székhelye: 1086 Budapest, Dankó utca 42. fsz/9.) részére **iroda-raktár tevékenység céljára 18.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**+ közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. szeptember 10.

- 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. szeptember 30.

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. szeptember 04.

**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. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE