

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

24. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 12-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20. szám alatti (36423/0/A/1 hrsz-ú) üzlethelyiség 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, Somogyi Béla utca 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A társasházban összesen 33 db albetét került kialakításra, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad összesen 263/10.000.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 8.805,- Ft/hó.

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 III. területet érint. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint nincs akadálya a bérbeadásnak.

Az üzlethelyiség 2015. február 16. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

Az ingatlan üzlettérre és vizesblokkra osztott. A vizesblokkban kialakított mosogató, mosdó és WC van. A padozat járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan közepes (3) állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Fiatlok a Magyar Vidékért Alapítvány** (székhely: 2696 Terény, Kossuth út 54.; adószám: 18627806-1-12; nyilvántartás szám: 12-01-0000721; képviseli: Kovács Béla Imre) 2018. január 14-én kérelemmel nyújtott be tárgyi helyiség **bemutatóterem** (gyógynövények kultúrájának ismeretterjesztése és gyakorlati bemutatók) **tevékenység** céljából kedvezményes bérleti díjon történő bérbevétele kapcsán. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a **883/2018. (IX. 24.) sz. határozatával nem járult hozzá** a helyiség bérbeadásához a kérelmező részére.

**Litavszky Evelin** egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 33045298; adószám: 66246237-2-42; székhely: 1082 Budapest, Baross utca 79. 1 em. 14. ajtó) 2018. október 15-én kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiségre, amelyet **felsőruházati, munkaruha kiskereskedelem és divattervezés** tevékenység céljára kíván bérbe venni. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. május 28. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. június 29. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **13.000.000,- Ft** (fajlagosan: 565.217,- Ft/m<sup>2</sup>).

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontja alapján, a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, új bérbeadás esetén, kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenység esetén, **6 %-os szorzóval számolva 65.000,- Ft/hó + ÁFA.**

**Javasoljuk** a tárgybani helyiség bérbeadását Litavszky Evelin egyéni vállalkozó részére határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **felsőruházati, munkaruha kiskereskedelem és divattervezés** tevékenység céljára a számított 6 %-os szorzó alapján **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + külön szolgáltatási**

díjak összesen, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

## **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 bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

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 alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot 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) bekezdés szerint a 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 bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírni.

A Rendelet 38. § (2) bekezdése szerint: A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiségnek a tevékenysége céljára történő alkalmassá tételéről.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorozó 6 %.

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

## **Határozati javaslat**

..... (XI. 12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 20. szám alatti, 36423/0/A/1 hrsz.-ú, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Litavszky Evelin egyéni vállalkozó (nyilvántartási száma: 33045298; adószám: 66246237-2-42; székhely: 1082 Budapest, Baross utca 79. 1 em. 14. ajtó) részére határozatlan időre, 30 napos**



felmondási idő kikötésével, felsőruházati, munkaruha kiskereskedelem és divattervezés tevékenység céljára, a számított **65.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

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 bérelő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

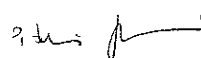
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

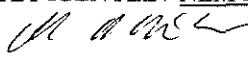
Budapest, 2018. november 6.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. PAÁL MARCELL REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

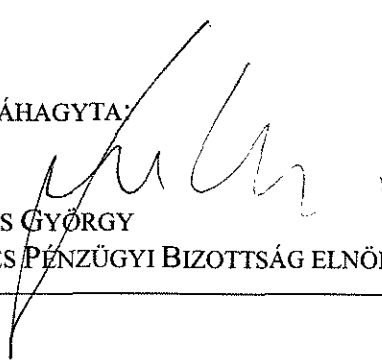
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DÁNADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

