

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

22. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 19-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti (35085/0/A/9 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, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely** megnevezéssel szerepel.

A társasházban összesen 10 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad összesen 1756/10000.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiség után: 6.409,- 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 2018. június 04. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított.

Az ingatlan két helyiségre oszlik, a belső tér részben felújított, a falak lambériával és tapétával takartak, vízesedés nem látható. A belső terek kerámiával burkoltak. A nyílászárók normál állapotúak, a bejárati ajtó fémszerkezetű. A helyiségben a villany- és vízóra kiépített. A belső műszaki állapot jó-felújított (4).

A **Kulturális Örökség Menedzserek Egyesülete** (székhely: 1143 Budapest, Ilka utca 46 1. emelet 3. ajtó.; adószám: 18336872-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014957; képviseli: Böczén Árpád) 2018. július 09-én kérelemmel fordult Társaságunkhoz a tárgyi helyiség **iroda** (megbeszélések, találkozók, közösségi- és kulturális programok) céljára, kedvezményes bérleti díjon történő bérbevétele kapcsán. Kérelmükben kiemelték, hogy a jövőben hozzájárulnak a környék történetének feldolgozásához, csatlakozva már meglévő kezdeményezésekhez. A helyiségben szakmai rendezvényeket, workshopokat szerveznek, valamint tágabb értelemben bemutatják Budapest városfejlődési történetét és kulturális örökségét. A helyiség azért is lenne ideális az egyesületnek, mert több tagja is a Mátyás tér közelében él vagy dolgozik, továbbá a környéken számos felsőoktatási intézmény is található, amelyek hallgatói bevonhatóak az egyesület szakmai programjaiba. A kérelmező a kérelmét jelenleg is fenntartja.

Az **Emberi Erőforrás Bizottság a 72/2018. (X. 03.)** számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a Kulturális Örökség Menedzserek Egyesületével a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz-ú 28 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.

Ugyanakkor a fentebb megjelölt helyiségre **Kónya József Ádám egyéni vállalkozó** (adószáma: 67778461-1-42; nyilvántartási száma: 50748912; székhelye: 1089 Budapest, Baross utca 122. fsz/8.) 2018. július 11-én bérbevételi kérelmet nyújtott be. A helyiséget villanyszerelő műhely és iroda tevékenység céljára kívánja



bérbe venni. Kérelmező bérleti díj ajánlatot tett a helyiségre, amelyet **80.000,- Ft/hónap + ÁFA összegben** jelölt meg. Kérelmező a kérelmét jelenleg is fenntartja.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. július 31. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **11.400.000,- Ft** (fajlagosan: 407.143,- 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, a civil szervezet részére adható **kedvezményes, 6 %-os szorzóval számolva 57.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a.) alpontja alapján a helyiség bérleti díja, a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a lakossági kisipari szolgáltatás (villanszerelés), műhely és irodai tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó 57.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdés c.) pontja alapján a helyiséget csak versenyeztetés útján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

Gazdasági szempontokat figyelembe véve a magasabb bérleti díjat ajánló Kónya József Ádám egyéni vállalkozó 80.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj ajánlatát javasoljuk elfogadni.

## **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 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. és 2019. 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 7. § (1) bekezdés c.) pontja alapján a helyiséget csak versenyeztetés útján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

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. Az ehhez szükséges összes hatósági engedélyt és a társasház hozzájárulását a bérlő köteles beszerezni.”

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, lakossági kisipari szolgáltatás, műhely és iroda tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A Kt. határozat 28. pontja új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b), vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

A Kt. határozat 29. pontja alapján a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

A Kt. határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség, a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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

### Határozati javaslat

.....év. (XI. 19.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség Kulturális Örökség Menedzserek Egyesülete (székhely: 1143 Budapest, Ilka utca 46 1. emelet 3. ajtó.; adószám: 18336872-1-42; nyilvántartási szám: 01-02-0014957; képviseli: Böczén Árpád) részére, iroda tevékenység céljára, 57.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben történő bérbeadásához, az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat V. fejezete alapján.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 19.

2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kónya József Ádám egyéni vállalkozó (adószáma: 67778461-1-42; nyilvántartási száma: 50748912; székhelye: 1089 Budapest, Baross utca 122. fsz/8.) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével,**

3

villanszerelő műhely és iroda tevékenység céljára, az általa ajánlott **80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. november 19.

3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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. december 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. november 13.

**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