

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.5  
..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. december 17-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti helyiségek (hrsz: 35194/0/A/2, 35194/0/A/3, 35194/0/A/4) bérbeadása**

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, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejárátú földszinti, **46 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** helyiséggként szerepel.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 11.232,- Ft/hó.


A 35194/0/A/2 hrsz-ú helyiség 2015. december 16. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség az épület utcafronti részén helyezkedik el, ráccsal védett bejárattal, a kirakat nagy üvegeportál kialakítású. Az előtérbe lépve csempézett falazat és kerámia lap látható, a hátsó helyiségbe került kialakításra a vizesblokk, kézmosóval és WC-vel. A helyiség műszaki állapota átlagos, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejárátú földszinti, **17 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** helyiséggként szerepel.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.300,- Ft/hó.

A 35194/0/A/3 hrsz-ú helyiség 2015. december 28. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség az épület utcafronti részén helyezkedik el, bejárata nagy üvegeportálos ráccsal védett. Az üzlet egy légterű, egy részén galéria került kialakításra, mely 1,78 m belmagasságú, alatta pedig 2,4 m. A helyiség műszaki állapota átlagos, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

3. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejárátú földszinti, **16 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** helyiséggként szerepel.

  
1

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.900,- Ft/hó.

A 35194/0/A/4 hrsz-ú helyiség 2015. december 21. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség az épület utcafronti részén helyezkedik el, bejárata nagy üvegportálos ráccsal védett. Az üzlet egy légtérű, egy részén galéria került kialakításra, mely 1,74 m belmagasságú, alatta pedig 2,28 m, a helyiség hátsó részén egy falazott WC leválasztásra került egy kézmosóval. A helyiség műszaki állapota jó, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A társasházban összesen 67 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 24 db albetét. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A **Horváth Mihály tér Kft.** (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) 2018. november 16-án iktatott kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiségek **irodai tevékenységek céljára** történő bérbevétele iránt, amelyet jelenleg is fenn tart.

A 35194/0/A/2 hrsz-ú helyiségre vonatkozó **bérleti díj ajánlata: 50.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A 35194/0/A/3 hrsz-ú helyiségre vonatkozó **bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + ÁFA**

A 35194/0/A/4 hrsz-ú helyiségre vonatkozó **bérleti díj ajánlata: 30.000,- Ft/hó + ÁFA**

**Varga Géza egyéni vállalkozó** (vállalkozói igazolvány száma: ET-037447; adószáma: 69318520 2 42; vállalkozás kezdete: 2018.10.31) szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be 2018. november 05-én a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, **35194/0/A/2 hrsz-ú**, utcai bejáratú földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű üres nem lakás célú helyiség, levelek és szendvicsek készítésére és árusítására (szeszecsal árusítással) vonatkozó tevékenységekre. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

Varga Géza egyéni vállalkozó korábban a bérlőnk (Bérekocsis u. 19.) volt, ennek kapcsán 2018. november 30. napjáig 1.274.211,-Ft bruttó díjhátralékot tartunk nyilván, amelyre már folyik a végrehajtás.

1. A **35194/0/A/2 hrsz-ú helyiségre** a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. december 04. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 20.950.000,- Ft** (fajlagosan: 455.440,- 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, utcai földszinti helyiségben végzett iroda tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 104.750,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az iroda tevékenységre az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 52.375,- Ft.**

A vendéglátás tevékenységhez tartozó 12%-os szorzóval a **számított nettó havi bérleti díj 209.500,-Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, a **vendéglátás** tevékenységre az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 104.750,- Ft.**

2. A **35194/0/A/3 hrsz-ú helyiségre** a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. december 04.

h/v  
2

napiján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 8.040.000,- Ft** (fajlagosan: 472.789,- 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, utcai földszinti helyiségben végzett iroda tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 40.200,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az iroda tevékenységre az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 20.100,- Ft.**

3. A **35194/0/A/4 hrsz-ú helyiségre** a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2018. december 04. napján jóváhagyott értébecslés szerint a **helyiség forgalmi értéke 7.770.000,- Ft** (fajlagosan: 472.789,- 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, utcai földszinti helyiségben végzett iroda tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 38.850,- Ft.**

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az iroda tevékenységre az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 19.425,- Ft.**

**Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű üres nem lakás célú helyiség bérbeadását **Varga Géza egyéni vállalkozó** (vállalkozói igazolvány száma: ET-037447; adószáma: 69318520 2 42; vállalkozás kezdete: 2018.10.31) részére sem a számított, sem a csökkentett számított bérleti díjon, tekintettel, az Önkormányzattal szemben fennálló díjhátralékára.

**Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/2, 35194/0/A/3, és a 35194/0/A/4 hrsz-ú helyiségek bérbeadását sem az általa ajánlott bérleti díjakon, valamint a csökkentett számított bérleti díjon a **Horváth Mihály tér Kft.** (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, mivel azt a helyiségek műszaki állapota, és kerületen belüli frekventált helyen lévő elhelyezkedése sem indokolja.

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadását a **Horváth Mihály tér Kft.** (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére **határozott idő**, 2020. december 31-ig, **iroda** céljára a **számított**, azaz, **104.750,- 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.

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, 35194/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti, 17 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadását a **Horváth Mihály tér Kft.** (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére **határozott idő**, 2020. december 31-ig, **iroda** céljára a **számított**, azaz, **40.200,- 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.

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti, 16 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadását a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére határozott idő, 2020. december 31-ig, iroda céljára a számított, azaz, **38.850,- 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 határozott idejű bérbeadást azért javasoljuk mivel a Horváth Mihály tér Kft. a tárgybani helyiségeket a Horváth Mihály tér 15. szám alatti építkezéshez kapcsolódóan szeretné bérbe venni helyszíni mérnök iroda, valamint értékesítési iroda céljára, a kivitelezés időszakára. A határozott idejű bérbeadást indokolja továbbá, hogy a jogviszony lejártát követően magasabb mértékű bérleti díj megállapítására nyílik lehetőség.

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 területet nem érint. A Rév8 Zrt. álláspontja 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 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 helyiség állagának szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj előirányzatot. 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 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 12. § (1) bekezdése szerint új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni. A bérleti szerződés, a) határozott időre, vagy b) határozatlan időre köthető meg. 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 főltszinti

4

helyiségben végzett iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, a vendéglátás tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 12%.

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

### Határozati javaslat

.....év. (XII. 17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/2 hrsz-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, az ajánlatában szereplő 50.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. december 17.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/2 hrsz-ú, 46 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozott idő, 2020. december 31-ig, a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, iroda tevékenység céljára a számított 104.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. december 17.


3.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/3 hrsz-ú, 17 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, az általa ajánlott 30.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. december 17.

4.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/3 hrsz-ú, 17 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozott idő, 2020. december 31-ig, a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, iroda tevékenység céljára a számított 40.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. december 17.

5.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/4 hrsz-ú, 16 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, az általa ajánlott 30.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.**



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. december 17.

5.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám** alatti, földszinti, **35194/0/A/4 hrsz-ú, 16 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **határozott idő**, 2020. december 31-ig, a Horváth Mihály tér Kft. (cégjegyzékszám: 01 10 273357; adószám: 25406836 2 43; székhelye: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; képviseli: Asaf Samet ügyvezető) részére, iroda tevékenység céljára a számított **38.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. december 17.

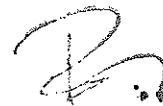
6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) -4.) -6.) pontjai szerinti bérleti szerződések megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján ingatlanonként 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékok megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatok aláírását, illetve a közjegyzői díjak megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. január 31.


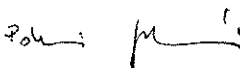

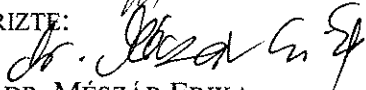

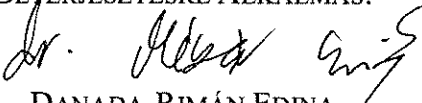

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2018. december 11.



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA: 
	SOÓS GYÖRGY
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 	A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

  
6