

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 04-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti (hrsz.: 35869/0/A/1) üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, dr. Kecskeméti László Zsolt mb.  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Raffay Réka operatív munkatárs

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 természetben a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti, 35869/0/A/1 helyrajzi számú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan üzlet besorolással szerepel.

Az üzlethelyiség 2018. január 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, azonban a helyiség végleges kiürítésére 2018. június 05-én került sor.

Az Ingatlan az Orczy negyedben helyezkedik el. A társasházban összesen 44 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség (mindkettő üres) van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség üzlettérből és raktárból áll, ezek belmagassága 3,6 m. A portálajtó és ablak faszerkezetű, az ajtót fémredőny és nyitható fémrács védi, az ablak fix fémráccsal kiegészített. A padozat beton, járólappal, mettlachival burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Az üzlethelyiség teljes közművel ellátott, a használati meleg vizet a mosogató feletti elektromos vízmelegítő adja, az üzletben légkondicionáló berendezés is beszerelésre került.

Össességében az ingatlan gyenge közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás ingatlanra vonatkozóan 9.500,- Ft/hó.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 774/2018. (VIII. 27.) számú döntése alapján a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti, 35869/0/A/1 helyrajzi számú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, nyilvános pályázatot írt ki az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális bérleti díj összege 46.000,- Ft/hó + ÁFA,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a bérleti díj összege (súlyszám: 9) és a pályázó által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 10%-os (élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással) valamint a 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárúsítás, játéktér, szexshop), illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1051/2018. (XI.05.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti, 35869/0/A/1 helyrajzi számú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást – érvényes pályázat hiányában – eredménytelennek nyilvánítja.

A **Fashion Store Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-973797; adószám: 23692587-2-42; képviselő: Kulcsár Csaba ügyvezető) 2019. január 30. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be irodai tevékenység céljára történő bérbevétele iránt. A cég főtevékenysége ruházat, lábbeli nagykereskedelem. A kérelmező bérleti díj ajánlata 76.000,- Ft/hó + ÁFA. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelmező a helyiséget megtekintette és ennek alapján adta be bérbevételi kérelmét irodai tevékenységre.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Fashion Store Kft. a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A Grifton Property Kft. által (Toronyi Ferenc) 2018. július 18. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. február 12. napján aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke 13.230.000,- Ft (fajlagos ár: 348.027,- Ft/m<sup>2</sup>).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a számított havi nettó bérleti díj 66.150,- Ft.

**Javasoljuk** a tárgyi helyiség bérbeadását Fashion Store Kft. (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-973797; adószám: 23692587-2-42; képviseli: Kulcsár Csaba ügyvezető) részére iroda tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott 76.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

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.

## **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 költség 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.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét.

## **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 tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

### Határozati javaslat

...../2019. (III. 04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti, 35869/0/A/1 helyrajzi számú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinten elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Fashion Store Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 24. fszt. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-973797; adószám: 23692587-2-42; képviseli: Kulcsár Csaba ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység** céljára **76.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. március 04.

- 3.) 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.

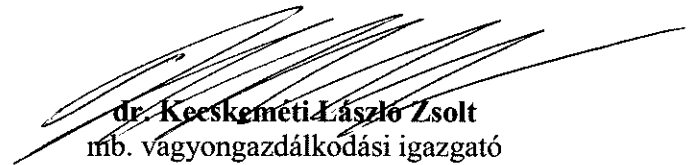
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


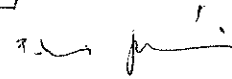

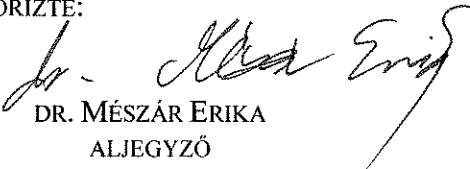
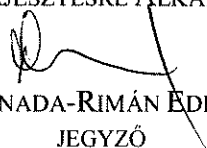
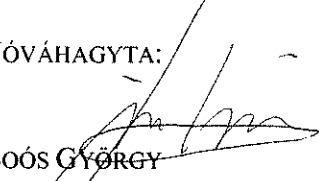
Határidő: 2019. április 30.

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, 2019. február 26.

  
dr. Keeskenéti László Zsolt  
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	RAFFAY RÉKA OPERATÍV MUNKATÁRS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN ÉDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE