

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. április 8-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., dr. Kecskeméti László Zsolt  
mb. vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Ráczné Szőke Erzsébet 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 bejaratú, 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 8.305,- 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1081/2018. (XI.12.) számú határozatával hozzájárult a tárgyi helyiség Litavszky Evelin egyéni vállalkozó részére történő bérbeadásához felsőruházati, munkaruha kiskereskedelem és divattervezés tevékenység céljára. Litavszky Evelin a helyiségre nem kötötte meg a bérleti szerződést.

A szóban forgó ingatlanra a PI Produkciós Kft. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 36. I. emelet 10.; cégjegyzékszám: 01-09-286097; adószám: 25730577-2-42; képviseli: Szij Ildikó Katalin ügyvezető) nyújtott be bérbevételi kérelmet, iroda céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlata 60.000,- Ft/hó + ÁFA. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A PI Produkciós Kft. fő tevékenysége a film- és televíziós műsorgyártás, producerként és gyártásvezetőként dolgoznak. Mozgóképes palettájukon szerepelnek díjnyertes animációs film, dokumentum-, reklámfilm és televíziós munkák is. Bemutatózó levelük szerint szeretnének aktívan részt venni a kerület értékeinek őrzésében, népszerűsítésében és fejlesztésében. Ebben lenne segítségükre, ha ebben a helyiségben alakíthatnák ki irodájukat.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. május 28. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. március 19. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **14.300.000,- Ft** (fajlagosan: 621.739,- Ft/m<sup>2</sup>).

 1

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontja alapján, a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, új bérbeadás és irodai tevékenység esetén, **6 %-os szorzóval számolva 71.500,- Ft/hó + ÁFA.**

**Javasoljuk** a Somogyi Béla 20. szám alatti (36423/0/A/1 hrsz.-ú) helyiség bérbeadását a PI Produkciós Kft. részére határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **irodai** tevékenység céljára a számított 6 %-os szorzó alapján **71.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + külön szolgáltatási díjak összegén, 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 bére adásával a bérlő gondoskodna a helyiség karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

Amennyiben nem adja bére 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 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 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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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



## Határozati javaslat

...../2019. (IV.8.) 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 PI Produkciós Kft. (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor u. 36. I. emelet 10.; cégjegyzékszám: 01-09-286097; adószám: 25730577-2-42; képviseli: Szij Ildikó Katalin ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára, a számított 71.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. április 8.

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: 2019. május 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, 2019. április 2.

  
dr. Keeskeméti László Zsolt  
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RÁCZNÉ SZÓKE ERZSÉBET REFERENS *dr. Kócskó Balint György*


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *am*

JOGI KONTROLL: *41.*

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

