

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.3  
..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. április 29-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József utca 15-17. szám alatti üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Kubát Sándorné 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, József utca 15-17. szám alatti, 35218/0/A/3 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő 21 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

Az épületben összesen 27 db bérlemény található, amelyből 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség és 23 db lakás. Az épületben található nem lakás céljáró szolgáló helyiségek közül 3 db bérlemény van önkormányzati tulajdonban. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2015. április 10. napján került birtokbavételre.

Az ingatlan egy helyiségből áll. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek. Az utcafronti bejárat biztonságtechnikailag megfelelő ráccsal van ellátva. A helyiség rendelkezik víz, csatorna és elektromos közműhálózattal, villanyóra van. Az oldalfalak gipszkartonnal borítottak, néhol lepergett vakolattal együtt, közepes állapotúak. Álmennyezet javításra szorul. Vizesblokk kialakításra került, csempe és járólappal burkolata hiányos. A helyiség belmagassága: 4,9 m. A helyiség összességében közepes (3) besorolású.

A helyiség után az Önkormányzat költség fizetési kötelezettsége **6.132,- 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 nem érint HVT területet. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Vásáreczki Nikolett** egyéni vállalkozó (székhely:1083 Budapest, Práter u. 60. 5/56., nyilvántartási száma: 50851715, adószáma: 67850046-2-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, melyben **élelmiszer-vegyes kiskereskedelmi üzletet** (szeszarusítás nélkül) kíván működtetni.

A kérelmező Vásáreczki Nikolett egyéni vállalkozó a bérbevételi kérelmével egyidőben a felújításhoz bérbeszámítási kérelmet is adott be, melynek összege: bruttó 600.000,- Ft.

A bérbeszámítási kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája felülvizsgálta és nettó 210.000,- Ft összeg beszámítását javasolta az alábbiak szerint:

	nettó
- álmennyezet helyreállítása	25.000,- Ft
- villanszerelés, lámpák felszerelés	40.000,- Ft
- oldalfalak helyreállítása, vakolat javítás	100.000,- Ft

1 

- járólap részleges helyreállítása	20.000,- Ft
- sitt elszállítás	25.000,- Ft
<b>összesen:</b>	<b>210.000,- Ft</b>

A **CRP-Vagyonértékelő Kft.** által 2019. március 8. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. március 26. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 8.500.000,- Ft** (fajlagosan: 404.634,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, utcai földszinti helyiségben végzett **élelmiszer, vegyes kiskereskedelem** (kereskedelmi alapellátás, szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 42.500,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A csökkentett bérleti díj: 21.250,- Ft/hó + ÁFA.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a csökkentett, azaz 21.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy a kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett, továbbá bérbeszámítási kérelemmel élt, amelyre figyelemmel a felújítás időtartama alatt csökkentett bérleti díjat fizetne.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Vásáreczki Nikolett egyéni vállalkozó** (székhely:1083 Budapest, Práter u. 60. 5/56., nyilvántartási száma: 50851715, adószáma: 67850046-2-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **élelmiszer, vegyes kiskereskedelem** (szeszarusítás nélkül) tevékenység céljára a számított, azaz **42.500,- 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, József utca 15-17. szám alatti, 35218/0/A/3 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő 21 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítására vonatkozó, az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt 210.000,- Ft + ÁFA összeg bérbeszámításhoz. A bérbeszámítási megállapodás 10 hónapra történő megkötésével havonta 21.000,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 21.500,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat a bérlő havonta köteles a bérbeadó részére megfizetni.**

#### **A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz és a bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

#### **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 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 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 8. pont a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, **élelmiszer, vegyes kiskereskedelem** (szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

A Kt. határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

### Határozati javaslat

...../2019. (IV.29.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 15-17. szám alatti, 35218/0/A/3 hrsz.-ú, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához Vásárczki Nikolett egyéni vállalkozó (székhely:1083 Budapest, Práter u. 60. 5/56., nyilvántartási száma: 50851715, adószáma: 67850046-2-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével élelmiszer, vegyes kiskereskedelem (szeszarusítás nélkül) céljára a számított 42.500,- 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.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. április 29.

3

2.) **hozzájárul Vásáreczki Nikolett egyéni vállalkozóval** az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, a felújítására vonatkozó munkák (álmennyezet helyreállítása, villanszerelés, lámpák felszerelése, oldalfalak helyreállítása, vakolatjavítás, járólapp részleges helyreállítása, sít elszállítás) költségének bérleti díjba történő beszámításához 10 hónap alatt 210.000,- Ft + ÁFA (bruttó 266.700,- Ft) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze, és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda a teljesítést leigazolja

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. április 29.

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.

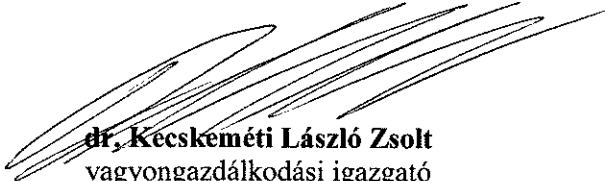
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. 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 23.

  
**Dr. Kecskeméti László Zsolt**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL /

, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

