

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2. 1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. november 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 105. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczi Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Baross utca 105. szám alatti, 35810/0/A/7 hrsz-ú 29 m<sup>2</sup>** alapterületű földszinti és a 35810/0/A/2 hrsz-ú **12 m<sup>2</sup>** alapterületű pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, ebből 1 db lakás, 1 db közszolgálati lakás és 3db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya

A fenti helyiség 2014. január 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az ingatlan földszinti üzlettérből és a padlóba épített ajtón keresztül megközelíthető pincszinten lévő raktárból áll. A földszinti rész egyterű, melyből egy vizesblokkot választottak le. A földszinti üzlet teljes belmagassága 4,1 m a pince 2,0 m belmagasságú. A bejárati ajtó faszerkezetű, fémredőnyvel védett, az ablakok fémszerkezetűek. A falak vakoltak, festettek, csempézettek.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiségekre vonatkozóan 11.050,- Ft/hó.

Az **A&G Green Lime Brothers Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Baross u. 103. fsz. cégjegyzékszám: 01-09-339047; adószáma: 26683423-2-42; képviseli: Tóth András János ügyvezető) 2019. szeptember 11. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **zöldség-gyümölcs kiskereskedelem szeszárúsítással** tevékenység céljára. A kérelmező 25.000,- Ft/hónap + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A **Grifon Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2019.szeptember 27. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. október 8. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.240.000,-Ft** (földszint 428.621,- Ft/m<sup>2</sup>, pince 151.667, Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **zöldség-gyümölcs kiskereskedelem szeszárúsítással** tevékenység céljára. A kérelmező 25.000,- Ft/hónap + ÁFA bérleti díjhoz tartozó 10 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 118.666,- Ft.**

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. Az így csökkentett **nettó bérleti díj összege 59.333,- Ft/hó lenne.**

ch 1

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását az **A&G Green Lime Brothers Kft.** részére, mivel a tevékenysége, azaz a zöldség-gyümölcs kiskereskedelem szeszarusítással tevékenység a környékén több üzletben is jelen van, továbbá az általa megajánlott és a számított bérleti díj között nagy a különbség.

## **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 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 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) 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, élelmiszer kereskedelem szeszarusítással végzésére a bérleti díj szorzó 10%

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

## **Határozati javaslat**

...../2019. (XI.27.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

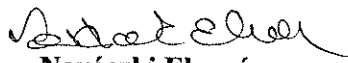
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross utca 105.** szám alatti, 35810/0/A/7 hrsz-ú, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű földszinti és a 35810/0/A/2 hrsz-ú, **12 m<sup>2</sup>** alapterületű pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához az **A&G Green Lime Brothers Kft.** részére.


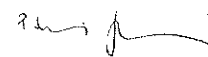


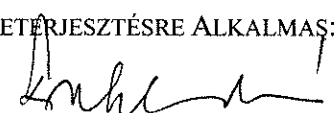

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. november 27.

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. november 21.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	 VERES GÁBÓR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

